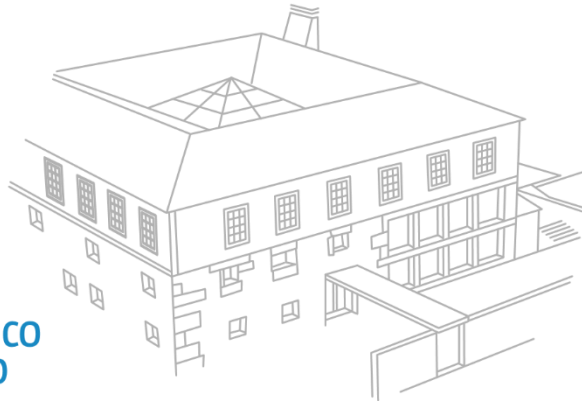


ESTGF | **POLITÉCNICO
DO PORTO**



E S C O L A S U P E R I O R D E T E C N O L O G I A E G E S T Ã O

As Operações de Transformação Fundiária Resultantes do Loteamento e o (seu) Registo.

DESIGNAÇÃO DO MESTRADO

Solicitadoria

A U T O R

Carla Manuela de Sousa Vieira

O R I E N T A D O R

Virgílio Félix Machado

A N O

2015/2016

Dedicatória

“O sucesso nasce do querer, da determinação e persistência em se chegar a um objetivo. Mesmo não atingindo o alvo, quem busca e vence obstáculos, no mínimo fará coisas admiráveis.”

(José de Alencar)

Dedico este trabalho ao meu marido Celino dos Santos, sem a sua persistência, não estaria agora a adquirir o grau de Mestre...

Valeu a pena esperar... Hoje estamos a colher, juntos, os frutos do nosso empenho! Esta vitória é muito mais tua do que minha!

Quero dedicar também aos meus filhos Gonçalo e Rafael, perante quem me penitencio pelo tempo que este trabalho me reteve afastada de vós.

Agradecimentos

A conclusão deste mestrado é mais uma página virada na minha vida! É mais uma etapa conquistada!

Por isso e muito mais, agradeço o apoio incondicional do meu marido Celino dos Santos que de uma forma especial deu-me força e coragem, apoiando-me de todas as formas nos momentos difíceis.

Agradeço à ilustre coordenadora do Mestrado em Solicitadoria da ESTGF, Professora Doutora Rosa Maria Rocha, por todo o trabalho e incentivo que teve.

Agradeço ao meu orientador, Dr. Virgílio Félix Machado, por, desde o início, acreditar em mim, bem como pela ajuda para a conclusão deste trabalho.

Muito obrigada!

Bem hajam...

Resumo / Palavras-chave

O presente trabalho corresponde ao Trabalho de Projeto Avançado do Mestrado em Solicitadoria, na área do Registo Predial, apresentado na Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Felgueiras, conducente à obtenção do grau de Mestre. Tem como objeto o registo das operações de transformação fundiária resultantes de loteamento.

No primeiro capítulo, começamos por abordar, de uma forma geral, a necessidade de lotear e a sua relação com o registo. Tratamos da noção de loteamento, referimos a sua evolução de uma forma breve e desenvolvemos quais as formas de titulação no âmbito do loteamento. Referimos o regime da propriedade horizontal como alternativa ao licenciamento. Para finalizar, e como não podia deixar de ser, explicamos os efeitos reais e registais, bem como as suas implicações jurídicas.

No segundo capítulo, centramo-nos nas condições especiais dos loteamentos, nomeadamente as cedências, os negócios jurídicos e a prestação de caução. No que respeita às cedências, fazemos a distinção entre as cedências para o domínio privado ou domínio publico e caracterizamos os inerentes negócios jurídicos, conforme os casos. Analisamos a prestação de caução como garantia de execução das obras de urbanização, fazendo referência ao seu montante.

No terceiro capítulo, tratamos da validade e eficácia dos atos, começando pela cassação do título, em que consiste e quando é que a ela há lugar. Tratamos, também, a caducidade, declaração de nulidade e anulação. Quanto à caducidade, identificamos os diferentes tipos e em que momento pode ocorrer. No que respeita à declaração de nulidade, falamos de seu regime, quando é que estamos perante um ato nulo e quais os seus efeitos. Por fim e no que concerne à anulação, caracterizamos a anulabilidade dos atos de controlo prévio das operações urbanísticas. Desenvolvemos, também, o embargo, especificamos em que situações o mesmo se determina, qual o procedimento a adotar e quais os seus efeitos.

No quarto e último capítulo, abordamos as operações de transformação fundiária isentas de licença, nomeadamente o destaque, referindo qual a sua natureza jurídica,

bem como as suas implicações registais e as outras operações de transformação fundiária isentas de licença.

O método usado assenta na análise das questões estudadas, com recurso a autores, doutrina e jurisprudência pertinentes nesta matéria.

Palavras-chave

Loteamento, Registo, Urbanismo, Edificação, Propriedade, Operação de transformação fundiária, Obras de urbanização, Licença.

Abstrat /Keywords

This work concerns to the Advanced Project work, of Solicitors' Master, specifically in Land Registry area, presented at Escola Superior de Tecnologia e Gestão de Felgueiras, in order to achieve a master degree. Its goal is the registration of land changing operations consequence of land subdivision.

In the first chapter we started addressing, in general, the need to subdivide land and its relationship with register. We dealt with the notion of subdivision, we referred to its evolution briefly and we developed different kind of titration in land subdivision. We referred to horizontal property system as an alternative to licensing. Finally, and as it is most required, we explained the real effects of registration, as well as its legal implications.

In the second chapter we focus on the special conditions of land subdivision, mainly concessions, the legal business and the provision of fee. Regarding concessions, we establish the distinction between concessions to private or public ownership and we characterized the related legal matters, case to case. We analyzed the provision of fee as an urbanization working execution guarantee, referring to its amount.

In the third chapter we dealt with action validity and effectiveness, starting with the deletion of the title, what is it and when it cannot be executed. We referred also to the expiring date, the declaration of nullity and annulment. As for the expiring date, we identify the different types and at what time it can occur. Regarding the declaration of invalidity, we spoke about his regime, when are we facing a null act and what are their effects. Finally, regarding annulment, we characterized the annulment of prior control acts of urbanistic operations. We have also developed the embargo, we specified in which situations it is determined which procedure to adopt and what are its effects.

In the fourth and final chapter, we covered the land changing operations exempt from licensing, highlighting which are their legal nature, as well as its registering implications and other land changing operations exempt from licensing.

The method used is based on the analysis of case studies, using authors, doctrine and relevant case law on the matter.

Keywords

Allotment, Registration, Planning, Building, Property, land transformation operation, urbanization works, leave.

Siglas

RJUE – Regime Jurídico da Urbanização e Edificação

CPA – Código do Procedimento Administrativo

CRPredial – Código do Registo Predial

Const.RP – Constituição da República Portuguesa

DGRN – Direção Geral dos Registos e Notariado

CPC – Código do Processo Civil

CC – Código Civil

CN – Código de Notariado

IRN - Instituto de Registos e Notariado

Abreviaturas

DL – Decreto-lei

Art. - Artigo

Cfr. - Conforme

Nº - Número

Índice

Introdução.....	12
CAPITULO I - O LOTEAMENTO E O REGISTO.....	14
1. A necessidade de lotear e a relação com o registo.....	14
2. Noção de loteamento e a sua evolução.....	15
3. O loteamento e a sua titulação.....	19
4. O loteamento e a propriedade horizontal.....	20
5. Efeitos reais e registais.....	25
6. Implicações registais.....	29
CAPITULO II – CONDIÇÕES ESPECIAIS DOS LOTEAMENTOS.....	32
1. Cedências.....	32
2. Negócios Jurídicos.....	37
3. Caução para a execução das obras de urbanização.....	40
CAPITULO III – INVALIDADE DOS ACTOS E A SUA CONSEQUÊNCIA.....	43
1. A caducidade, declaração de nulidade e anulação da licença.....	43
a) Caducidade da licença:.....	43
b) Declaração de Nulidade.....	46
c) Anulação:.....	50
2. Cassação do título.....	52
3. O Embargo.....	54
CAPITULO IV – OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA ISENTAS DE LICENÇA.....	58
1. O Destaque.....	58
a. Natureza Jurídica.....	58
2. Implicações registais do destaque.....	63
3. Outras operações isentos de licença.....	64
CONCLUSÃO.....	66
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	69
LEGISLAÇÃO.....	70
JURISPRUDÊNCIA / WEBGRAFIA.....	71

Introdução

Na escolha do tema para o trabalho de mestrado, ponderamos diversos fatores, nomeadamente, a exigência e complexidade que advém deste tema. Com dificuldade acrescida, devido ao facto de não ter abordado este tema na licenciatura e a abordagem no mestrado foi de forma muito singela. Porém, entendendo ser uma matéria da maior importância para a minha vida prática, enquanto Solicitadora, e decidi aumentar o meu conhecimento e tentar superar este desafio.

A matéria registal apresenta, como se sabe, um elevado grau de dificuldade, porquanto implica um conhecimento profundo de todo o ordenamento jurídico português. O registo das operações de transformação fundiária resultante do loteamento apresenta uma dificuldade acrescida, porque o seu correto enquadramento registal depende de um amplo conhecimento dos vários diplomas, que regulam o seu regime jurídico.

Este tema é objeto de atualizações frequentes, na medida em que o dinamismo da construção urbana tem como base um processo evolutivo, apesar de algo hesitante, atualmente, devido à crise económica que se instalou no país. No entanto, continua a ser necessária regulamentação atualizada para as operações urbanísticas, não só devido ao dinamismo da atividade jurídica, mas também porque as modificações e transformações são inevitáveis e levantam problemas jurídicos que necessitam de ser regulados.

O sistema registal visa conferir um meio de proteção dos direitos, designadamente do direito de propriedade, sendo fundamental a articulação entre o sistema de proteção registal e as operações urbanísticas.

O loteamento é a operação de transformação fundiária com maior relevo, quando se trata do regime Jurídico de Urbanização e Edificação, atualmente regulado no DL 555/99, de 16 de dezembro. E porque se aplica a todas as operações urbanísticas, é um diploma dotado de um certo grau de complexidade.

No primeiro capítulo, começamos por desenvolver o conceito de operações urbanísticas e especificamos a titulação das operações urbanísticas, bem como a sua tramitação e prazos. Comparamos o loteamento com a propriedade horizontal e a relação com o registo predial. Terminamos com os efeitos reais e registais, bem como as suas implicações jurídicas.

No segundo capítulo, tratamos das condições especiais dos loteamentos, pelo que começamos pelas cedências aos municípios, com a especificação dos diversos tipos de cedências, tendo em conta a função social e o interesse público. Seguidamente abordamos os negócios jurídicos decorrentes de uma operação de loteamento, referimos a nulidade dos atos, bem como os mecanismos para garantia e proteção de terceiros adquirentes. Por fim, versamos as garantias para a efetiva realização das obras, designadamente a caução, tendo em conta que é uma garantia da boa execução das obras de urbanização, fazendo referência ao seu montante e às diversas formas de prestação.

O terceiro capítulo é dedicado à validade e eficácia dos atos, começando pela cassação do título, distinguimos entre alvará ou comunicação prévia e as respetivas implicações registais. No ponto dois deste capítulo tratamos da caducidade, declaração de nulidade e anulação da licença. Especificamos os vários tipos de caducidade e o momento da sua aplicabilidade. No que concerne à declaração de nulidade, para além de elencar as situações a ela sujeitas, referimos os respetivos efeitos jurídicos, a competência para a determinar e, por fim, as implicações e os efeitos registais. Por último, explicamos a anulabilidade, designadamente a sua aplicabilidade. No ponto três deste capítulo, fazemos alusão ao embargo, determinamos em que situações o mesmo é aplicado, bem como os efeitos que dele resultam e o respetivo registo predial.

Por último, o quarto capítulo é dedicado às operações de transformação fundiária isentas de licença. Começamos pelo destaque, analisamos sua natureza jurídica, fazemos a distinção entre as situações de destaque que se encontrem dentro e fora do perímetro urbano e a diferenciação entre o loteamento e o destaque e terminamos com as suas implicações registais. Este capítulo termina com as restantes operações isentas de licença, enumerando-as e identificando-as.

CAPITULO I - O LOTEAMENTO E O REGISTO

1. A necessidade de lotear e a relação com o registo

As operações de loteamento, bem como as obras de urbanização, são consideradas as mais relevantes operações de transformação do solo, na medida em que devem ser projetadas e executadas de forma a proporcionar aos cidadãos o necessário bem-estar e conforto. Estas operações são necessárias, têm um papel fundamental e grande influência na qualidade de vida da comunidade, pois visam criar novos espaços destinados à habitação ou às mais diversas atividades humanas¹. Assim, é importante que as operações de loteamento estejam sujeitas a um prévio controlo municipal, para evitar que sejam realizadas sem estarem previamente garantidas as infraestruturas urbanísticas necessárias. Estas operações urbanísticas encontram-se reguladas, no nosso ordenamento jurídico, no DL 555/99, de 16 de dezembro, designado por Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, doravante designado por RJUE.

Tem-se vindo a verificar uma permanente e continua necessidade de elaboração de regras urbanísticas, devido ao facto de haver uma constante mutação dos prédios, na medida em que, e a título de exemplo, estes sofrem alterações, anexações, divisões para a formação de novos prédios, assim como existe a possibilidade de alterar a sua natureza. Por esses motivos, as parcelas localizam-se nas áreas demarcadas pelo município, para que os adquirentes tenham a garantia que as mesmas se encontram dotadas de infraestruturas urbanísticas necessárias, para garantir a qualidade de vida dos residentes².

Para segurança e eficácia destas atividades jurídicas, o registo predial é o meio adequado para publicitar a situação jurídica dos imóveis, na medida em que é uma ferramenta realmente apta e idónea para dar a conhecer os direitos e a identificação do imóvel. A certeza jurídica que o registo predial confere às transações imobiliárias é indispensável, devido à fiabilidade, estabilidade e segurança que o mesmo proporciona.

¹ CORREIA, Fernando Alves - *Manual de Direito do Urbanismo*, Volume III, Coimbra, Almedina, 2010. ISBN: 978-972-40-4335-7, pp. 86, 87.

² IDEM – Ibidem, p. 86.

É através destes requisitos que se transmite a necessária confiança aos contraentes, bem como a garantia pública essencial para a realização dos negócios jurídicos³.

Neste sentido o TRC⁴ defendeu que *o registo predial tem essencialmente por escopo dar publicidade aos direitos reais inerentes às coisas imóveis: pretende-se patentear a história da situação jurídica da coisa, desde a data da descrição até à atualidade (artº 1º do Código de Registo Predial). Exige-se, por isso, um nexo ininterrupto entre os vários sujeitos que aparecem investidos de poderes sobre o prédio*. Resulta do princípio da presunção da verdade⁵ que o registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito nos precisos termos em que o registo o define. Trata-se, é certo, de uma presunção *juris tantum*, isto é, que pode ser posta em causa, sendo, portanto, ilidível, mas não deixa de ser uma presunção legal que deve ser respeitada.

Assim, é essencial regular o direito urbanístico de acordo com o sistema registal, na medida em que o registo predial confere proteção aos direitos reais inscritos, principalmente ao direito de propriedade. Atualmente, é o direito do urbanismo que molda o conteúdo destes direitos, pois *define o concreto conteúdo do direito de propriedade, delimita a sua extensão e especifica as suas faculdades de aproveitamento*⁶. Desta forma, o registo permite um maior controlo sobre as transformações fundiárias quanto à sua natureza, composição e área e, principalmente, às transmissões de propriedade⁷.

2. Noção de loteamento e a sua evolução

³ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – Publicidade e Princípios do Registo, Coimbra, Edições Almedina, S.A., 2010, p. 6. [Consult. 08-04-2016], Disponível em <http://repositorio.uportu.pt/jspui/bitstream/11328/1214/1/Temas%20de%20Registos%20e%20de%20N%20otariado%20pdf.pdf>

⁴ TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA – Proc. Nº 207/09.5TBTMR.C1, p. 1. [Consult. 08-11-2011]. Disponível em: <http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/4f8dd7763f8c46008025795000408ce8?OpenDocument&Highlight=0,207%2F09>.

⁵ Princípio da presunção da verdade está consagrado no artigo 7º do Código do Registo Predial.

⁶ FUERTES, Mercedes - Urbanismo y Publicidad Registral. 2ª ed. Revista e Ampliada, Marcial Pons, Madrid/Barcelona, 2001, 295 páginas. In RevCedoua - (obra resumida por Fernanda Paula Oliveira) ISSN:0874-1093. Vol. 6, nº 12, p. 93.

⁷ IDEM – Ibidem, pp 93-97. Fernanda Paula Oliveira faz um resumo da obra de Mercedes Fuertes, que incide “sobre a necessária e fundamental articulação entre o ordenamento registal e o ordenamento urbanístico...”, para além de referir soluções jurídicas em vigor no ordenamento jurídico espanhol, segundo Fernanda Paula, reveste-se de grande importância no ordenamento jurídico português, assim “o ensinamento geral que dela resulta é o de que a proteção que o registo predial confere aos direitos reais, em especial ao direito de propriedade, não pode esquecer ou desconhecer a influência e incidência que o direito do urbanismo tem sobre os mesmos, na medida em que é, atualmente, a atividade urbanística que define o concreto conteúdo do direito de propriedade...”.

O loteamento é, sem dúvida, a operação com maior relevo quando está em causa o Regime Jurídico de Urbanização e Edificação e a sua definição encontra-se na alínea i), do artigo 2º do DL 555/99, de 16 de Dezembro, que define as operações de loteamento como sendo as *ações que tenham por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes destinados, imediata ou subseqüentemente, à edificação urbana e que resulte da divisão de um ou vários prédios ou do seu reparcelamento.*

Como resulta da própria definição das operações de loteamento, para que surja a transformação, é necessário que haja uma ação e que exista uma vontade em agir, o mesmo é dizer, que exista uma vontade do proprietário no sentido da realização da dita operação da transformação fundiária. Essa ação ou vontade em agir pode ter por objeto ou por efeito a constituição de um ou mais lotes. Porém, estamos perante situações diferentes, na medida em que a ação ocorre quando o sujeito/proprietário pretende diretamente a realização da transformação fundiária⁸. Já assim não é quando o proprietário pretende a realização de um negócio ou ato jurídico, mas que não pode efetuar, sem que ocorra a transformação fundiária, neste caso, a vontade imediata não é a da realização da operação de loteamento. É o caso, por exemplo, de alguém que queira destacar uma parcela de terreno destinada à edificação urbana, mas cujo destaque não pode ocorrer sem o prévio licenciamento ou isenção de controlo prévio, se for o caso.

As operações urbanísticas não consistem apenas na divisão, mas também na edificação urbana, que envolve a construção e/ou reconstrução e ainda a ampliação, alteração ou conservação de um imóvel⁹. O RJUE abrange todas as operações urbanísticas, mas, do ponto de vista substantivo ou material, apenas regula as mais significativas¹⁰. A regulamentação das restantes é da competência dos municípios.

As operações de loteamento só podem realizar-se nas áreas situadas dentro do perímetro urbano e em terrenos já urbanizados ou cuja urbanização se encontre

⁸ É o caso de um proprietário de um prédio, que pretende que esse mesmo prédio seja dividido num certo número de lotes.

⁹ Cfr. o disposto na a) do artigo 2º do RJUE.

¹⁰ As operações de loteamento estão reguladas nos artigos 41º a 52º, do RJUE;

As obras de urbanização estão reguladas nos artigos 53º a 56º, do RJUE;

As obras de edificação estão reguladas nos artigos 57º a 61º, do RJUE;

A utilização dos edifícios e respetivas frações estão previstas nos artigos 62º a 66º, do RJUE.

programada em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território, pelo que, deste modo, não podem ser constituídos lotes para fins agrícolas ou florestais¹¹.

Nas operações de loteamento, a divisão em lotes tanto pode resultar de um ato material como de um ato jurídico. No que respeita ao primeiro, trata-se da ausência da intervenção do titular do direito, ou seja, a divisão fundiária não resulta de uma conduta voluntária do interessado mas, ao invés, de um ato material imputável à Administração. É o caso, por exemplo, de um terreno que se encontra materialmente atravessado por uma estrada¹²; quanto ao segundo, pode assumir várias modalidades, tais como, a venda, doação, partilha de herança (*mortis causa* ou *inter vivos*), locação, entre outros.

A divisão em lotes pode resultar da divisão de um ou vários prédios que podem pertencer a um ou a vários proprietários. Se a dita divisão resultar de prédios pertencentes a donos diferentes, é necessário que a cada prédio corresponda um ou mais lotes, sem necessidade de incorporar partes de prédio pertencente a donos diferentes. Se isso acontecer, é necessário que, previamente à divisão, se constitua a indispensável compropriedade.

Apesar da sua importância para o ordenamento do território, a operação urbanística de loteamento não estava sujeita a qualquer disciplina jurídica até 1965. Foi o Decreto-lei 46 673, de 29 de novembro, que veio estabelecer, pela primeira vez, a sujeição a licenciamento das operações de loteamento urbano e das obras de urbanização, passando a ser necessário serem verificados determinados requisitos cumulativos, para que os mesmos fossem licenciados. No entanto, este diploma não teve os efeitos desejados, pelo que o loteamento era descrito como uma *operação ou resultado de operação que tenha por objeto ou tenha tido como efeito a divisão em lotes de um ou vários prédios fundiários, situados em zonas urbanas ou rurais, para venda ou locação simultânea ou sucessiva, e destinados à construção de habitações ou estabelecimentos comerciais ou industriais*¹³.

Esse diploma foi revogado em 1973, pelo DL 289/73, de 6 de junho, e é através deste normativo que o loteamento adquire o verdadeiro significado, pois veio ampliar o

¹¹ Cfr. Artigo 2º alínea a), em conjugação com o artigo 41º, do RJUE.

¹² Neste sentido, temos o Proc. Nº 57558/04/CMP – do Departamento Municipal Jurídico e de Contencioso – Divisão Municipal de Estudos e Assessoria Jurídica, Câmara Municipal de Porto. Emitido em 24/11/2006, pelo autor Ana Leite.

¹³ DL nº 46 673, de 29 de Novembro, de 1965, art. 1º. [Consult. 11-04-2016]. Disponível em <https://dre.tretas.org/dre/16763/>

conceito dos loteamentos urbanos, bem como atribuir relevantes poderes às câmaras municipais no que concerne ao licenciamento; limita e disciplina a intervenção da administração central¹⁴ e, deixa de ter em conta, para demarcação do conceito, os negócios jurídicos subsequentes. Assim, a noção de loteamento passa a ser a *operação que tenha por objeto ou simplesmente como efeito a divisão em lotes de qualquer área de um ou vários prédios, situados em zonas urbanas ou rurais, e destinados a imediata ou subsequente construção...*¹⁵.

O diploma de 1973 foi revogado pelo DL n° 400/84, de 31 de dezembro, que alterou o processo de licenciamento das operações de loteamento e das obras de urbanização, assim como deixou de ter relevo a localização da operação. Foi, posteriormente, revogado pelo DL n° 448/91, de 29 de novembro¹⁶. Porém, nenhum destes dois diplomas veio alterar significativamente o conceito de loteamento, pois mantiveram-se os requisitos que o caracterizam¹⁷, apenas esclarecem que basta que um dos lotes seja destinado a construção para estarmos perante uma operação de loteamento. Com efeito, a noção de loteamento passou a ser *as ações que tenham por objeto ou por efeito a divisão em lotes, qualquer que seja a sua dimensão, de um ou vários prédios, desde que pelo menos um dos lotes se destine imediata ou subsequentemente a construção urbana*¹⁸. Atualmente e em vigor encontra-se o DL 555/99, de 16 de Dezembro¹⁹.

¹⁴ OLIVEIRA, Fernanda Paula; PASSINHAS, Sandra – Loteamentos e Propriedade Horizontal: Guerra e Paz! *RevCEDOUA*. ISBN: 0874-1093. Vol. 5, n° 9 (Jan. 2002), pp. 45-77.

¹⁵ DL n° 289/73, de 6 de junho, artigo 1°, (revogado pelo DL n° 400/84, de 31 de dezembro). [Consult. 11-04-2016]. Disponível em <http://siddamb.apambiente.pt/publico/documentoPublico.asp?documento=1239&versao=1>.

¹⁶ O DL n° 448/91, de 29 de novembro, sofreu consecutivas alterações introduzidas pela Lei n° 25/92, de 31 de agosto, pelo DL n° 302/94, de 19 de dezembro, pelo DL n° 334/95, de 28 de dezembro e pela Lei n° 26/96, de 1 de agosto.

¹⁷ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – Direito dos Registos: O Prédio – o Loteamento, a Propriedade Horizontal e Problemas Conexos. *Revista de Direito Comparado Português e Brasileiro*: Universidade do Minho. ISSN 0870 – 8185. Tomo L, n° 289, (Jan/Abr 2001), pp. 187-200.

¹⁸ DL n° 448/91 de 29 de novembro, art. 3° alínea a). [Consult. 11-04-2016]. Disponível em <http://siddamb.apambiente.pt/publico/documentoPublico.asp?documento=926&versao=6>

¹⁹ DL n° 555/99, de 16 de dezembro, e alterado pelo DL n° 177/2001, de 4 de junho, pela Lei n° 15/2002, de 22 de fevereiro, pela Lei n° 4-A/2003, de 19 de fevereiro, pelo DL n° 65/2003, de 3 de abril, pelo DL n° 157/2006, de 8 de agosto, pela Lei n° 60/2007, de 4 de setembro, pelo DL n° 18/2008, de 29 de janeiro, pelo DL n° 116/2008, de 4 de junho, pelo DL n° 26/2010, de 30 de março, pela Lei n° 28/2010, de 2 de setembro, pelo DL n° 275/2013, de 21 de agosto e pela mais recente alteração através do DL n° 136/2014, de 9 de setembro. Estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

É de realçar que todas estas alterações normativas, não ocorreram por mero acaso, mas sim pela constante evolução que o ordenamento do território tem vindo a apresentar o que determinou a necessidade de legislar e de aperfeiçoar.

3. O loteamento e a sua titulação

Neste subtítulo fazemos referência aos documentos que servem de título aos atos urbanísticos favoráveis. As operações urbanísticas objeto de licenciamento são tituladas por alvará, ou por comunicação prévia, quando admitida, distinguindo-se estas operações pelas diferentes formas de procedimento.

As operações urbanísticas objeto de comunicação prévia são aquelas que já se encontram definidas em plano de pormenor ou tenham escassa ou nenhuma relevância urbanística. Estas operações são tituladas pelo comprovativo eletrónico da sua apresentação, acompanhado do documento comprovativo de pagamento das taxas²⁰.

As operações urbanísticas objeto de licença são tituladas por alvará. A sua emissão é condição de eficácia apenas quanto à licença. Assim, *o ato de licenciamento de operações urbanísticas é um ato com eficácia diferida, inserindo-se na previsão da alínea c) do artigo 157º do CPA na parte em que se refere à eficácia diferida com fundamento na lei*²¹. Ora, aqui importa aferir sobre a condição de eficácia da licença, pois pode haver atos válidos, mas ineficazes e atos inválidos, mas eficazes. Deste modo, concordamos com Fernanda Paula Oliveira (et al)²², na medida em que, *se o licenciamento tiver sido validamente efetuado, o respetivo alvará pode ser validamente emitido, mesmo que entre esses dois momentos as normas urbanísticas tenham alterado*.

Após a notificação do ato do licenciamento, o interessado deve requerer a emissão do respetivo alvará, no prazo de um ano, a contar da referida notificação, podendo o referido prazo ser prorrogado uma única vez. O alvará é emitido pelo Presidente da câmara municipal, com possibilidades de delegação, no prazo de 30 dias a contar da apresentação do requerimento²³, podendo ser indeferido se o requerente não proceder ao

²⁰ Cfr. Art. 74º do RJUE.

²¹ OLIVEIRA, Fernanda Paula; NEVES, Maria José Castanheira; LOPES, Dulce; MAÇÃS, Fernanda - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Comentado – 3ª Edição. Coimbra, Almedina. 2012. ISBN: 978-972-40-4557-3, p. 554.

²² IDEM – Ibidem, p. 554.

²³ Cfr. art. 75º e 76º do RJUE.

pagamento das taxas devidas e, ainda, com base na caducidade, suspensão, revogação, anulação ou declaração de nulidade da licença, na caducidade ou cassação do título da comunicação prévia.

O alvará deve conter as especificações previstas no art. 77º, nº 1, do RJUE, principalmente, para efeitos de registro:

- i. Identificação do titular do alvará;
- ii. Identificação do prédio objeto da operação de loteamento ou das obras de urbanização;
- iii. Número de lotes e indicação da área, localização, finalidade, área de implantação, área de construção, número de pisos, número de fogos de cada um dos lotes, com especificação dos fogos destinados a habitação;
- iv. Cedências obrigatórias, sua finalidade e especificação das parcelas a integrar no domínio municipal;
- v. Prazo para a conclusão das obras de urbanização;
- vi. Montante da caução prestada e identificação do respetivo título.

O alvará está sujeito a publicidade, devendo o seu titular expô-lo, no prazo de 10 dias após a sua emissão, no exterior do prédio e até á conclusão das obras, sob a forma de aviso. No mesmo prazo, deve ser o alvará publicitado, pela câmara municipal, em boletim municipal e na página da internet do município, se existirem. Se não existirem, a publicidade é feita através de edital a afixar nos paços de concelhos e nas juntas de freguesia. Quando estiver em causa um licenciamento até 20 lotes, deve ser publicitado num jornal local e, se ultrapassar este número, em jornal nacional.

Toda esta tramitação não é linear nem sequenciada na medida em que, a determinada altura do loteamento, pode haver alterações quer por iniciativa da câmara municipal, quer a requerimento do interessado, quanto aos termos e condições da licença²⁴.

4. O loteamento e a propriedade horizontal

A propriedade horizontal teve uma crescente importância desde a 1ª guerra mundial, devido ao défice de habitações. Foi o desenvolvimento industrial, que conduziu a uma concentração populacional nas zonas mais industrializadas, que teve por consequência a

²⁴ Nos termos e para os efeitos do art. 27º e 48º do RJUE.

escassez dos solos e originou o surgimento de máquinas e técnicas de construção, que gerou o crescimento das cidades em construção vertical. Com efeito, tornou-se importante e necessário regular a atividade urbanística.

O prédio é o elemento mais relevante no que toca ao loteamento e ao registro, cuja noção consta do Código Civil, como sendo *uma parcela delimitada no solo*, que está em permanente transformação quanto á sua natureza, área e composição, devido ao dinamismo da atividade jurídica. Neste sentido, é estritamente necessário a identificação física e material dos prédios, para garantir a verdade e a legalidade da situação jurídica objeto da publicidade registal, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário. Quanto maior for o rigor da identificação física do imóvel, bem como dos inerentes direitos, principalmente direitos reais que incidam sobre ele, maior é a fiabilidade dos efeitos que dele resultam.

Com a entrada em vigor do DL 267/94, de 25 de outubro, o art. 1438º - A do CC veio permitir a aplicação do regime de propriedade horizontal, prevista no art. 1414º e seguintes do Código Civil, nos *...conjuntos de edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns...*²⁵. Significa que a construção de vários prédios no mesmo terreno, que até então só estava sujeito a licenciamento municipal, passou também a estar previsto no regime da propriedade horizontal.

Isto acontece devido à aproximação entre estes dois regimes, pelo que a propriedade horizontal prevista no artigo 1438º - A do CC, aprova várias situações que precisamos de determinar para saber quais podem ser submetidas a este regime. Assim, começamos pela aplicação facultativa, visto que se trata de regime supletivo, pois vem estabelecer uma possibilidade ao referir que *pode ser aplicado*²⁶, na medida em que *pressupõe uma manifestação expressa de vontade nesse sentido*²⁷.

²⁵ Cfr. Art. 1438-A do Código Civil.

²⁶ Cfr. Art. 1438-A do Código Civil.

²⁷ OLIVEIRA, Fernanda Paula; PASSINHAS, Sandra – Loteamentos e Propriedade Horizontal: Guerra e Paz! In *RevCEDOUA*. ISBN: 0874-1093. Vol. 5, nº 9 (Jan. 2002), pp. 57.

O regime da propriedade horizontal é, assim, aplicado ao conjunto de edifícios, com as *necessárias adaptações*, quer isto dizer, que são as necessárias e impostas legalmente por existir uma pluralidade de edifícios, e não as resultantes da vontade das partes²⁸.

Este regime é aplicado a conjuntos de edifícios contíguos, que resultam em *unidades imobiliárias que revele uma situação condominial unitária*. Também o conselho técnico da DGRN, no Parecer Pº C. P. 41/98 DJS-CT, aplica a expressão “contíguos” aos edifícios sem contacto físico entre si, mas que, *se encontram implantados num espaço unitário*.

Os edifícios devem estar funcionalmente ligados entre si, na medida em que o essencial é a existência de uma ligação, pois é esta ligação que vai permitir a aplicação do regime da propriedade horizontal.

A existência de partes comuns, que determina a ligação funcional entre os edifícios, nos dias de hoje, são monitorizadas pelos serviços de condomínio, e estão afetas ao uso de todas as unidades ou frações que as compõem.

Assim, podemos determinar várias situações que cabem no regime previsto no artigo 1438º-A do CC:

- i. As constituídas por vários edifícios em altura;
- ii. As situadas em várias unidades imobiliárias, (o caso das moradias / casas / vivendas autónomas);
- iii. A situação composta por edifícios em altura e unidades imobiliárias autónomas ligadas funcionalmente através de partes comuns (condomínio complexo);
- iv. Vários edifícios que partilhem partes comuns entre si.²⁹

Sucedem que os edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si pela existência de partes comuns podem estar sujeitos a outros regimes como o regime geral da compropriedade, quantos às partes comuns, ou o regime geral de loteamento.

²⁸ OLIVEIRA, Fernanda Paula; NEVES, Maria José Castanheira; LOPES, Dulce; MAÇÃS, Fernanda - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Comentado – 3ª Edição. Coimbra, Almedina. 2012. ISBN: 978-972-40-4557-3, p. 65.

²⁹ OLIVEIRA, Fernanda Paula; NEVES, Maria José Castanheira; LOPES, Dulce; MAÇÃS, Fernanda - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Comentado – 3ª Edição. Coimbra, Almedina. 2012. ISBN: 978-972-40-4557-3, pp. 63 a 66.

A tendência foi sempre optar pelo regime da propriedade horizontal, para evitar maiores encargos, e pela não sujeição às condicionantes impostas pelo licenciamento nas operações de loteamento. Então para contrariar esta tendência e ainda por motivos de interesse publico, o legislador veio estabelecer que mesmo estando em causa o regime da propriedade horizontal, por força do art. 57º nº 5 do RJUE, é aplicável o disposto no artigo 43º, do mesmo diploma, que exige a existência de áreas destinadas à implantação de espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos, não só para os projetos de loteamentos, mas que seja extensiva às obras de edificação em áreas não abrangidas por operação de loteamentos, quando estas respeitem a *...edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento...*³⁰. Os requisitos são harmonizados, em relação quer ao loteamento quer à propriedade horizontal e, assim, deixa de ser fundamental o modo de licenciamento, porque o que importa é o impacto urbanístico da operação.

No que concerne à abertura das descrições prediais, o edifício dividido por andares ou em planos verticais pode corresponder a uma descrição registal genérica que constitui o suporte das descrições das frações autónomas (descrições subordinadas) que materialmente o integram. Neste sentido, a autora MONICA JARDIM, defende que, *deverá ser aberta uma descrição genérica e tantas descrições subordinadas quantas as unidades ou edifícios divididos que existirem. As frações autónomas integradas em edifícios, por sua vez, devem ser descritas com subordinação à descrição dos edifícios que compõem. Deste modo, a descrição de cada um dos edifícios caracteriza-se por ser ao mesmo tempo subordinada e subordinante*³¹.

O objeto da descrição é o prédio, conforme o artigo 79º do CRPredial, e é através da subordinação descritiva que alcança a individualização jurídica da coisa, simplificando a publicação dos factos que só a ela respeitam.

Com efeito, *a descrição do prédio há-de comportar a composição sumária dos imóveis que o integram e das partes comuns que estabelecem a ligação entre todos os elementos do conjunto imobiliário, sobrando para a descrição de cada edifício*

³⁰ Cfr. o nº 5 do art. 57º do RJUE.

³¹ JARDIM, Mónica – Propriedade Horizontal, conjuntos imobiliários e registos II. II Seminário Luso-Brasileiro de Direito Registral. (10/05/07), p. 21. [Consult. 20/12/2015]. Disponível em: <http://cenor.fd.uc.pt/site/>

*fracionado a identificação física e económica do seu objeto, bem como o detalhe das partes comuns respetivas, cuja titularidade pertence, em exclusivo, ao grupo de proprietários das frações autónomas que o compõem*³².

A constituição ou modificação da propriedade horizontal está sujeita a registo³³ e, conforme determina o CN, *os instrumentos de constituição da propriedade horizontal só podem ser lavrados se for junto documento, passado pela câmara municipal, comprovativo de que as frações autónomas satisfazem os requisitos legais*³⁴. Com efeito, também determina o CN que, *nenhum instrumento pelo qual se transmitam direitos reais ou contraíam encargos sobre frações autónomas de prédios em regime de propriedade horizontal pode ser lavrado sem que se exiba documento comprovativo da inscrição do respetivo título constitutivo no registo predial*³⁵.

É de salientar que o título constitutivo pode ser elaborado quando o edifício já está construído, em fase de construção e quando ainda só esteja projetado. Assim, como estamos perante uma coisa futura, cujos efeitos estão dependentes da conclusão da construção do edifício, a inscrição da constituição de propriedade horizontal antes de concluída a construção do prédio é qualificada como provisória por natureza. Depois de registado, podem as frações autónomas ser alienadas ou oneradas, sendo também provisórios os factos jurídicos respeitantes às mesmas, antes do registo definitivo da constituição da propriedade horizontal³⁶.

Este tipo de construção tende a terminar de forma faseada e, neste caso, cabe questionar se o registo é convertido em definitivo, apenas quando a construção esteja totalmente concluída ou aquando da conclusão de cada fase do empreendimento.

Aderimos à doutrina do conselho técnico da DGRN, quando defende que, tratando-se de conclusão faseada, é qualificado o registo como definitivo apenas quanto a essa parte e qualificado como provisório por natureza quanto às restantes, ficando

³² PARECER n.º C.P. 1/2011 SJC-CT - Propriedade horizontal de conjuntos de edifícios. Titulação e registo, p. 8. [Consult. 20/12/2015]. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2011/p-c-p-1-2011-sjc-ct/downloadFile/file/RCo1-2011.pdf?nocache=1332338395.49>

³³ Cfr. a alínea b) do n.º 1 do art. 2.º do CR Predial, com os requisitos especiais previstos na alínea q) do n.º 1 do art. 95.º do CR Predial.

³⁴ Cfr. n.º 1 do art. 59.º do CN. O n.º 2 permite que, na falta de documento comprovativo, possa ser substituído pela exibição do respetivo projeto de construção e, sendo caso disso, dos posteriores projetos de alteração aprovados pela câmara municipal.

³⁵ Cfr. n.º 1 do art. 62.º do CN.

³⁶ Cfr. alíneas b) e c) n.º 1 do art. 92.º, do CRPredial.

subjacente, neste caso, à qualificação a possibilidade de caducidade parcial da inscrição³⁷.

O registo predial da constituição da propriedade horizontal é feito através de uma descrição genérica para o edifício e uma descrição para cada fração autónoma. As menções gerais previstas no artigo 82º do CRPredial aplicam-se a todos os prédios, já as menções das descrições subordinadas, previstas no artigo 83º do CRPredial, aplicam-se, apenas, às frações autónomas.

5. Efeitos reais e registais

As operações de loteamento, que resultam de licença administrativa e comunicação prévia³⁸, estão sujeitas a licenciamento por parte da câmara municipal³⁹, sendo que o licenciamento para lotear, bem como os aditamentos e alterações à licença, estão sujeitos a registo⁴⁰.

A emissão do alvará de loteamento é um ato de carácter real, na medida em que define as condições urbanísticas de um determinado prédio, bem como a descrição concreta do mesmo. É por ter efeitos reais que o licenciamento pelo município é condição de eficácia entre as partes⁴¹ e sujeita a registo predial. Não sendo, assim, legítimo ao proprietário do prédio, à câmara municipal e aos adquirentes dos lotes, desrespeitar as especificações estabelecidas no licenciamento.

Quando estamos perante atos que têm por efeito a sujeição da operação urbanística em causa ao regime da comunicação prévia, pode qualquer interessado pedir à câmara municipal, a título prévio, informação sobre a viabilidade de a realizar⁴². Trata-se do pedido de informação prévia, em que o requerente tem em vista uma concreta pretensão

³⁷ PARECER – C.P. 51/2005 DSJ-CT - Registo de propriedade horizontal antes de concluída a construção do prédio, p. 4. [Consult. 22/12/2015]. Disponível em:

<http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2005/p-c-p-51-2005-dsj-ct/downloadFile/file/pcp051-2005.pdf?nocache=1316014387.8>

³⁸ Previstas nos n.ºs 2 e 4 do art. 4º do RJUE.

³⁹ Cfr. Art. 74º do RJUE.

⁴⁰ PARECER n.º RP 267/2004 DSJ-CT, IRN, (01/03/2006), p. 4. [Consult. 11/04/2016]. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2004/p-r-p-267-2004-dsj-ct/downloadFile/file/prp267-2004.pdf?nocache=1315930430.62>

Licenciar ou autorizar uma operação de loteamento urbano traduz-se desde logo na permissão por parte de quem detém o ius imperi para que aquela concreta operação urbanística seja realizada ou executada de acordo com determinadas especificações.

⁴¹ Cfr. artigo 77º n.º 3 do RJUE, estão vinculados a câmara municipal, o proprietário do prédio e os adquirentes dos lotes.

⁴² Cfr. o previsto no art. 14º do RJUE, epigrafo de *Informação prévia*.

urbanística, competindo à Administração deferir tal pretensão, tendo em consideração as normas urbanísticas em vigor.

A informação prévia fornecida pela câmara municipal não é uma mera atuação de natureza declarativa, mas um verdadeiro ato administrativo, que se pronuncia previamente sobre uma determinada operação urbanística. *Trata-se de um ato prévio de natureza verificativa e sem caráter permissivo, na medida em que não é com base nele que o particular pode promover e executar a operação urbanística apreciada*⁴³. Só o ato final e definitivo tem natureza permissiva, pelo que tem de ser iniciado com outro procedimento administrativo, que se traduz no pedido de licenciamento ou apresentação da comunicação prévia.

O n.º 3 do artigo 14.º permite que o interessado não seja o proprietário, desde que tenha em consideração os requisitos aí previstos. Deve a câmara municipal notificar o proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio, da abertura do procedimento e da sua decisão final. Esta norma vem permitir que seja possível que um interessado na aquisição do prédio possa formular um pedido de informação prévia. Porém, se o proprietário não tiver interesse em alienar o dito prédio, a informação prévia não terá qualquer serventia. Neste sentido, conclui Fernanda Paula Oliveira⁴⁴ que a informação prévia favorável não tem efeitos constitutivos de direitos, pois só terá esse efeito se o seu titular for também titular de um direito que lhe confira legitimidade para requerer a licença ou apresentar uma comunicação prévia.

A câmara municipal está vinculada à informação prévia, nos exatos termos da informação prestada. Isto é, a câmara municipal pode rejeitar o pedido de licenciamento ou apresentação de comunicação prévia, desde que a razão para o indeferimento não tenha sido objeto de apreciação no pedido de informação prévia. A informação prévia tem de estar em conformidade com o plano de ordenamento do território, na medida em que, se assim não for, estamos perante um ato nulo, nos termos do artigo 68.º do RJUE.

A informação prévia favorável vincula as entidades competentes na decisão⁴⁵, desde que o pedido de licenciamento ou apresentação de comunicação prévia sejam efetuados

⁴³ OLIVEIRA, Fernanda Paula; NEVES, Maria José Castanheira; LOPES, Dulce; MAÇÃS, Fernanda - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Comentado – 3ª Edição. Coimbra, Almedina. 2012. ISBN: 978-972-40-4557-3, p. 251.

⁴⁴ IDEM Ibidem, p. 253.

⁴⁵ Cfr. o disposto no art. 17.º do RJUE.

no prazo de um ano, após a decisão favorável do pedido de informação prévia. Decorrido o prazo, o particular pode requerer ao Presidente da câmara municipal a declaração de que se mantêm os pressupostos de facto e de direito que levaram à decisão anterior favorável, devendo o mesmo decidir no prazo de 20 dias e correndo novo prazo de um ano para efetuar a apresentação dos pedidos de licenciamento ou de comunicação prévia se os pressupostos se mantiverem ou se o Presidente da câmara municipal não tiver respondido no prazo legalmente previsto⁴⁶.

O registo predial deve garantir a relação entre a realidade física e material dos prédios com vista a divulgar a história fática e jurídica dos prédios objeto mediato do registo. Assim, a finalidade do sistema registal português encontra-se indicada no artigo primeiro do Código do Registo Predial, que refere que o registo predial tem como principal propósito dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança jurídica do comércio imobiliário.

Com efeito, a história jurídica do prédio obtém-se através do cumprimento do princípio do trato sucessivo⁴⁷, na modalidade da continuidade das inscrições, que exige a intervenção do titular inscrito para poder ser lavrada nova inscrição definitiva, numa cadeia ininterrupta de sujeitos ativos e passivos titulares dos prédios.

Discute-se, na doutrina, se o registo predial tem efeitos meramente declarativos, ou efeitos constitutivos. Em regra o sistema registal português tem efeito declarativo, pois apenas mantém o seu papel publicitador, sem prejuízo dos efeitos consolidativos. Todavia, o registo predial tem, também, um papel fundamental e até indispensável para conferir, não só publicidade, mas também, nalguns casos, efeito constitutivo.

Porém, a oponibilidade a terceiros depende do registo predial da operação de transformação fundiária. Isto significa que o registo assegura o seu normal papel para manter a certeza e segurança do comércio jurídico imobiliário.

Para que o registo da operação urbanística seja lavrado é necessário um “processo de registo” (previsto no título III, do CR Predial) que prevê uma série sequencial de atos e procedimentos que permitem definir e concretizar legalmente o ato que o originou. Feita a anotação do pedido de registo no livro diário, é o mesmo qualificado pelo

⁴⁶ Cfr. art. 17º nº 4 do RJUE.

⁴⁷ Cfr. art. 34º do CRPredial.

conservador, isto é, analisa todas as questões registais e substantivas e demais aspetos legais relacionadas com o ato em causa. Só depois de verificados todos os pressupostos, assim como a conformidade dos registos anteriores e demais exigências previstas no artigo 68º do C.R. Predial, é lavrado o respetivo registo.

Definida a importância do registo predial das operações de transformação fundiária, encaramos o licenciamento como uma autorização necessária para que o processo do loteamento seja concluído. Os efeitos da operação urbanística deviam concretizar-se através do registo predial, após a abertura das respetivas descrições e não apenas pela emissão do alvará ou comunicação prévia⁴⁸.

As descrições são a identificação exata do prédio tal como ele existe, quando ingressa no sistema registal. Neste sentido, defende MOUTEIRA GUERREIRO, que *para o registo imobiliário os aspetos da identificação material dos prédios têm a maior relevância. Se essa identificação não for exata o registo não preenche nem alcança os seus fins de segurança do comércio jurídico*⁴⁹.

O registo é efetuado com base no alvará e deve conter as especificações exigidas⁵⁰ na lei. O mesmo já não acontece com a comunicação prévia⁵¹. Neste caso, o comprovativo e o respetivo recibo não é título suficiente para o registo predial, sendo necessário, para a realização do mesmo, que os serviços de registo acedam às plataformas informáticas do município para aí obterem informação sobre a rejeição ou

⁴⁸ Neste sentido, o Autor Monteiro Guerreiro vem defender que “...o licenciamento administrativo (titulado através do alvará) é uma permissão e um pressuposto indubitavelmente necessário para que essa autonomização descritiva em prédios distintos possa vir a ser feita e legalmente se conclua, isto é, se concretize através do seu registo e da abertura das correspondentes descrições.” In GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – Urbanismo e Registo: O caso específico dos loteamentos urbanos. In OLIVEIRA, Fernanda Paula - Direito do Urbanismo e do Ordenamento do Território – Estudos. Volume II. Coimbra: Almedina, 2012, pp. 287 e 288.

⁴⁹ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – Direito dos Registos: O Prédio – o Loteamento, a Propriedade Horizontal e Problemas Conexos. *Revista de Direito Comparado Português e Brasileiro*: Universidade do Minho. ISSN 0870 – 8185. Tomo L, nº 289, (Jan/Abr 2001), p. 188.

⁵⁰ Especificações previstas no art. 77º do RJUE

⁵¹ Face ao art. 14º nº 2 do RJUE, juntamente com o art. 17º nº 1 do RJUE, podemos dizer que o procedimento da comunicação prévia é aplicado quando está em causa uma operação de loteamento em área não abrangida pelo plano de pormenor e tenha havido informação prévia favorável. A comunicação prévia é instruída com os elementos referidos no ponto 8º, da portaria nº 232/2008, de 11 de Março, incluindo as especificações exigidas para o alvará. Face ao art. 8º-A do RJUE, é titulada pelo comprovativo eletrónico da sua apresentação emitido pela plataforma eletrónica, acompanhada do comprovativo de pagamento das taxas ou outro documento que legalmente comprove aqueles factos, com individualização dos lotes ou parcelas.

não da comunicação prévia, bem como consultar os elementos necessários para efetivar o registo⁵².

6. Implicações registais

As operações de transformação fundiária resultantes de loteamento estão sujeitas a registo predial obrigatório, de acordo com a alínea d) do n.º 1 do art. 2.º e artigo 8.º-A do CRPredial. O registo efetua-se mediante pedido⁵³ através de requisição formalizada em impresso de modelo aprovado, instruído com os documentos⁵⁴ que legalmente comprovem o ato a registar e com o pagamento dos emolumentos devidos, apresentado numa qualquer conservatória do registo predial.

O registo das operações de transformação fundiária e das respetivas alterações é efetuado com base no alvará e no recibo de admissão de comunicação prévia ou em outro documento que legalmente comprove aqueles factos, com individualização dos lotes ou parcelas⁵⁵.

A autorização do loteamento é publicitada através da sua inscrição no registo predial, que dá lugar a abertura de descrições para cada um dos lotes que já se encontrem juridicamente individualizados⁵⁶, com a menção da sua composição, da área de cada lote e artigo matricial que lhe é atribuído. As inscrições visam definir a situação jurídica dos prédios e só podem ser lavradas com referência a cada uma das descrições⁵⁷.

Do extrato da inscrição deve constar, designadamente, o facto que se inscreve⁵⁸ e as menções especiais, tais como a identificação do título, seja ele o alvará de licença de operações de loteamento ou de obras de urbanização, ou o comprovativo eletrónico da apresentação da comunicação prévia, e a especificação das condições da operação.

⁵² MONTEIRO, João Vicente – Curso Temático – *Direito do Urbanismo: Questões Notariais e Registrais*, 2008. Alterações introduzidas ao RJUE pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, pp. 6 e 7. [Consult. 20/08/2015]. Disponível em: <http://cenor.fd.uc.pt/site/>. João Monteiro vem defender que os comprovativos acima referidos não são “título bastante” para o registo predial, ao contrário do alvará, porquanto o conservador terá que aceder ao sítio da internet do município da situação dos prédios para obter a informação da não rejeição da comunicação prévia e consultar os documentos e elementos necessários à qualificação e ao registo do facto.

⁵³ Cfr. art. 41.º do CRPredial.

⁵⁴ Nos termos do art. 43.º do CRPredial.

⁵⁵ Cfr. art. 54.º do CRPredial.

⁵⁶ Cfr. art. 91.º n.º 1 e art. 80.º n.º 3 do CRPredial.

⁵⁷ Cfr. art. 91.º n.º 2 do CRPredial.

⁵⁸ Cfr. art. 93.º n.º 1 alínea f) do CRPredial.

É a operação de transformação fundiária resultante de loteamento que se inscreve como facto, sendo este sujeito a registo nos termos da alínea d) do número 1 do artigo 2º do CRPredial. Foi com a entrada em vigor do DL 116/2008, de 04/07, que o facto sujeito a registo passou a ser a dita operação de transformação fundiária resultante de loteamento, pois, até então, era a “autorização de loteamento” que estava sujeita a registo. Questionava-se se a “autorização” de lotear seria um facto, pois esta autorização era uma mera permissão e não um facto. Bem se compreende, assim, a alteração normativa, uma vez que é a própria operação em si que se inscreve como facto, que está sujeito a registo nos termos da lei.

No que se refere ao alvará, sendo este um título de um ato administrativo de licença de operações de loteamento ou obras de urbanização, deve conter, nos termos do RJUE, determinados elementos considerados essenciais para possuir eficácia jurídica e efeitos registais, dos quais, nomeadamente, a identificação do titular do alvará; a identificação do prédio objeto da operação de loteamento ou das obras de urbanização; o número de lotes e identificação da área, localização, finalidade, área de implantação, área de construção, número de pisos, de fogos de cada um dos lotes, com especificação dos fogos destinados a habitação; cedências obrigatórias, sua finalidade e especificação das parcelas a integrar no domínio municipal; prazo para a conclusão das obras de urbanização e montante da caução prestada e identificação de respetivo título⁵⁹.

As menções especiais da inscrição da operação de transformação fundiária podem ser efetuadas por remissão para o documento que serve de base ao registo, se as condições técnicas permitirem o arquivamento⁶⁰.

As descrições, que só são abertas e alteradas se houver justificação prevista nas situações elencadas legalmente⁶¹, não podem ser canceladas, pois têm como objetivo a identificação de um prédio, que em regra não desaparece. Assim, dado que os prédios não se extinguem, a descrição também não pode ser apagada definitivamente, pois deriva diretamente da lei⁶² que as *descrições não são suscetíveis de cancelamento*.

⁵⁹ Nos termos do art. 77º n.º 1 do RJUE.

⁶⁰ Cfr. art. 95º n.º 3 alínea a) do CRPredial.

⁶¹ Assim determina o art. 80º do CRPredial.

⁶² Cfr. o n.º 1 do art. 87º do CRPredial.

Acontece que as descrições só podem ser inutilizadas e nunca são apagadas do sistema definitivamente. Há determinadas situações supervenientes que podem ser retificadas, restringidas ou ampliadas, por meio de averbamento, mas nunca canceladas.

Todavia, poderá estar em causa um loteamento aprovado que, por motivos alheios ao registo, foi declarado nulo e assim com efeitos *ex tunc*. Nestes casos, de acordo com o direito administrativo⁶³, os respetivos lotes desapareceram enquanto tais, ou seja nunca existiram. Com efeito, se houve lugar à abertura das descrições de novos prédios, nunca mais se poderá dizer que nunca existiram.

Neste sentido defende Mouteira Guerreiro⁶⁴ ao, expressamente, dizer que o alvará, quando emitido titula a formação dos lotes, que já sendo autónomos, com a sua própria composição, passam a ser objeto de negócios jurídicos. O registo do alvará permite que os lotes fiquem descritos como prédios independentes, e *com todos os efeitos inerentes ao sistema registal - já não mais parece possível apagar ou ignorar esta realidade..*

⁶³ Nos termos do art. 162º do CPA.

⁶⁴ GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – Direito dos Registos: O Prédio – o Loteamento, a Propriedade Horizontal e Problemas Conexos. *Revista de Direito Comparado Português e Brasileiro*: Universidade do Minho. ISSN 0870 – 8185. Tomo L, nº 289, (Jan/Abr 2001), p. 195.

CAPITULO II – CONDIÇÕES ESPECIAIS DOS LOTEAMENTOS

1. Cedências

As cedências, no âmbito das operações urbanísticas de loteamento, estão previstas no artigo 44º do RJUE, nos termos do qual, *o proprietário e os demais titulares de direitos reais sobre o prédio a lotear cedem gratuitamente ao município as parcelas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e as infraestruturas que, de acordo com a lei e a licença ou comunicação prévia, devam integrar o domínio municipal.*

Esta disposição aplica-se quer aos procedimentos de licenciamento quer à comunicação prévia, quando estes determinem impactes semelhantes ao loteamento, embora não se integrem na alínea i) do artigo 2º do RJUE. Esta norma legal tem a sua razão de ser, na medida em que, se atendermos à Constituição da Republica Portuguesa, designadamente o disposto nos artigos 9º, 65º e 66º, no que respeita às tarefas fundamentais do Estado e aos direitos dos cidadãos à qualidade de vida, do ambiente, da habitação e do ordenamento do território, compreendemos facilmente o espírito subjacente ao RJUE.

Deriva destas normas a preocupação de assegurar a existência de espaços destinados a garantir as necessidades básicas das populações urbanas. Estes espaços consistem, nomeadamente, em espaços de recreio, áreas de lazer e desporto, de equipamentos sociais e para implantação de vias de circulação e de estacionamento.

As cedências de espaços para o município não podem nem devem ser encaradas como formas indiretas de financiamento do orçamento dos municípios, nem mesmo para o enriquecimento do património municipal (até porque se é cedido ao município, deverá ser sempre para utilização e usufruição dos cidadãos). De facto, o objetivo deste instituto é o de contribuir para a sustentabilidade dos espaços urbanos e para a melhoria da qualidade de vida dos cidadãos.

Só interpretando deste modo, se consegue respeitar o espírito que está subjacente à lei e se fará uma correta aplicação da mesma, em proveito da comunidade.

O RJUE submete ao regime da cedência, não só as operações de loteamento previstas da alínea i) do artigo 2º do RJUE, mas também integra as operações de *impacte relevante*⁶⁵, bem como, operações urbanísticas que determinem *impactes semelhantes a uma operação de loteamento*⁶⁶.

Aparentemente, as operações urbanísticas de *impacte relevante* e as que determinem *impactes semelhantes a uma operação de loteamento* parecem semelhantes, no entanto, são bem diferentes.

Assim, prevê o número 5 do artigo 44º que ficam sujeitos às cedências e compensações previstas para as operações de loteamento as operações urbanísticas que sejam consideradas como de *impacte relevante*. O alcance das cedências, neste caso, é bastante mais amplo do que as que respeitam aos *edifícios contíguos e funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação urbanística*, ou seja, admite que um só edifício possa ser equiparado aos loteamentos, para efeitos de encargos, não tendo que ser exclusivamente um conjunto imobiliário⁶⁷. Deste modo, ficam sujeitos aos mesmos encargos do loteamento urbano.

Já o número 5 do artigo 57º prevê as operações urbanísticas de *impacte semelhante a um loteamento*. Ambas as operações têm que estar estabelecidas em regulamento municipal, devendo este caracterizá-las de forma clara e inequívoca.

Deste modo, o RJUE confere aos municípios a faculdade de fixarem os requisitos ou critérios objetivos, que permitem qualificar as operações urbanísticas através de regulamentos municipais.

Não obstante, os artigos 43º e 44º do RJUE preverem objetivos idênticos, é necessário perceber o âmbito de aplicação de cada um deles.

Com efeito, o disposto no artigo 43º é mais abrangente. Aqui importa garantir que o projeto de loteamento inclua as parcelas de terreno destinadas a determinadas funções (espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos). Já o previsto no artigo 44º, refere especificamente as cedências, porque só há lugar a

⁶⁵ Nos termos do nº 5 do art. 44º do RJUE.

⁶⁶ Face ao nº 5 do art. 47º do RJUE.

⁶⁷ Neste sentido, OLIVEIRA, Fernanda Paula; NEVES, Maria José Castanheira; LOPES, Dulce; MAÇÃS, Fernanda - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Comentado – 3ª Edição. Coimbra, Almedina. 2012. ISBN: 978-972-40-4557-3, p. 382.

cedências, quando se trata de parcelas de domínio público. Isto significa que, nem sempre, as áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamentos ficam sujeitas a cedências para o domínio público municipal, pelo que, o previsto no artigo 43º trata de parcelas de natureza privada para o uso exclusivo de quem vive na zona loteada e constituem partes comuns dos lotes, logo, não há lugar a cedências no âmbito de domínio público municipal. Neste âmbito, apenas se afere e especifica a titularidade pública ou privada, das ditas parcelas de domínio público.

Face ao exposto, poder-se-á concluir que no âmbito das operações urbanísticas pode haver lugar a cedências para os domínios privado ou público municipais.

Neste sentido, os projetos de loteamento devem prever áreas destinadas à implantação de espaços verdes, de utilização coletiva, infraestruturas viárias e equipamentos⁶⁸. Estas áreas devem ser cedidas gratuitamente para o domínio municipal (público ou privado), ou podem, ao invés, ser parcelas de natureza privada, que constituem, neste caso, partes comuns dos edifícios a construir nos lotes resultantes da operação de loteamento. Se conjugarmos a aplicação do artigo 43º, com o disposto no artigo 44º, números 4 e 5, do RJUE, podemos concluir que não há aqui obrigatoriedade de cedências. Nesta medida, o artigo 43º apenas vem exigir que essas áreas estejam de acordo com os parâmetros de dimensionamento, definidos em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território, de acordo com o disposto na Portaria 1136/2001, de 25 de setembro.

Se estamos perante cedências de parcelas do domínio privado para integrar o domínio municipal, aplica-se o artigo 44.º do RJUE. Estas são gratuitas e integram o domínio municipal, que se subdivide, no domínio municipal público ou o domínio municipal privado.

A câmara municipal define, no momento da receção do pedido de licenciamento, as parcelas a incluir nos domínios público ou privado do município⁶⁹, ou seja, previamente à emissão do alvará, o município tem de identificar em qual dos domínios ficam integradas as parcelas cedidas. Isto porque terá de constar, no alvará que titula a licença

⁶⁸ Cfr. o disposto no art. 43º nº 1 do RJUE.

⁶⁹ Com base no nº 3 do art. 44º do RJUE.

de operação de loteamento, a especificação das parcelas a integrar o domínio público ou privado⁷⁰, uma vez que o alvará possui efeito translativo da propriedade.

O procedimento é diferente se se tratar de Comunicação Prévia, uma vez que não é titulada por alvará, mas sim efetuada mediante a *elaboração de um instrumento notarial próprio*⁷¹. Esta designação devia-se ao facto de existirem notários privativos da câmara municipal. No entanto, as câmaras municipais não podem, atualmente ter notários privativos, questão muito controversa que ainda hoje se discute sem consenso. Diferente porém, no artigo 49º, epígrafado de *negócios jurídicos*, o legislador referiu expressamente *escritura pública ou documento particular autenticado* que, no que se refere às cedências, não tomou essa posição. Com efeito, as cedências devem ser tituladas por escritura pública ou documento particular autenticado, forma legal prevista para a transmissão de imóveis, nos termos da lei civil.

Desta forma, a cedência das parcelas para os domínios público ou privado do município é definida no momento da outorga do instrumento notarial, que deve ser realizado no prazo de 20 dias após a receção da Comunicação Prévia⁷².

Se estivermos perante parcelas de natureza privada, já é remetido para o uso exclusivo de quem vive na zona loteada⁷³, e não carecem de ser cedidas, porquanto as mesmas estão integradas no loteamento, ficando, assim, subordinados ao regime da propriedade horizontal, previsto nos artigos 1420º a 1438º - A do CC⁷⁴. Assim decorre a aplicação do regime da propriedade horizontal aos espaços verdes e de utilização coletiva, às infraestruturas viárias e aos equipamentos de natureza privada, que resultam em partes comuns destinadas ao gozo coletivo e não na criação de um condomínio complexo⁷⁵.

Face ao exposto, não podem ser celebrados negócios jurídicos quanto a estas parcelas separadamente, pois estamos perante uma norma imperativa⁷⁶, na medida em que é fixada a proibição da alienação em separado. Com efeito, se o mesmo suceder, estamos perante a venda de bens alheios e, por consequência, perante a nulidade do

⁷⁰ Cfr. o disposto na alínea f) nº 1 do art. 77º do RJUE.

⁷¹ Cfr. art. 44º nº 3 do RJUE.

⁷² Nos termos do nº 3 do art. 44º do RJUE.

⁷³ V.g. campo de futebol, parque infantil, ringue, arruamentos.

⁷⁴ Por força do nº 4 do art. 43º do RJUE.

⁷⁵ Neste sentido, OLIVEIRA, Fernanda Paula; PASSINHAS, Sandra – Loteamentos e Propriedade Horizontal: Guerra e Paz! - *RevCEDOUA*. ISBN: 0874-1093. Vol. 5, nº9 (Jan. 2002), p. 69.

⁷⁶ Por força do art. 1420º nº 2 do CC.

negócio jurídico. Deste modo, a inscrição no registo deve ser recusada, por ser manifesta a nulidade do facto a registar.

O interesse público aqui subjacente é sempre prosseguido, na medida em que as parcelas de terreno para os fins contemplados, no já aludido artigo 43º, ainda que permaneçam no domínio privado, estão ao serviço da comunidade em geral, pelo que, está assegurado o princípio da vinculação social da propriedade privada⁷⁷.

As cedências de parcelas para o domínio público municipal resultam do plano municipal para a zona, ou na falta deste, se tal resultar da lei ou da operação de loteamento em concreto. Para o efeito, cabe ao requerente do licenciamento ou apresentante da Comunicação Prévia assinalar na planta as parcelas que propõe ceder ao município, competindo à câmara municipal decidir, à luz do interesse público, se aceita prosseguir nessas condições.

Estas cedências são de carácter obrigatório, quando a operação de loteamento preveja infraestruturas ou equipamentos que tenham livre acesso da comunidade e possam ser utilizadas por todos⁷⁸.

As parcelas cedidas para o domínio público municipal e as de natureza privada afetas àquelas finalidades, são ambas contabilizadas para avaliar se o projeto de loteamento cumpre os parâmetros de dimensionamento, conforme o determinado pelo número 3 do artigo 43º do RJUE.

As parcelas integradas no domínio público, por emissão de alvará, ficam sujeitas à celebração com o município de acordos de cooperação⁷⁹ e de contratos de concessão⁸⁰, não podendo, deste modo, ser celebrados negócios jurídicos privados.

Os *parâmetros de dimensionamento* das áreas de cedências são os definidos nos respetivos planos municipais ou intermunicipais de ordenamento do território⁸¹ ou, supletivamente, através da portaria 1136/2001, de 25 de Setembro.

⁷⁷ Princípio este defendido por: CORREIA, Fernando Alves - “O Plano Urbanístico e o Princípio da Igualdade”. 2ª Reimpressão, Almedina, 2001. ISBN: 9789724004693, pág. 314.

⁷⁸ Cfr. art. 44º nº 1 do RJUE.

⁷⁹ Cfr. o disposto no art. 46º, nº 2, do RJUE, podem incidir sobre: limpeza e higiene; conservação de espaços verdes; manutenção dos equipamentos de recreio e lazer; vigilância da área por forma a evitar a sua degradação.

⁸⁰ Cfr. o disposto no art. 46º, nº 2, do RJUE, estes contratos devem ser celebrados sempre que se pretenda realizar investimentos em equipamentos de utilização coletiva ou em instalações fixas e não desmontáveis em espaços verdes, ou a manutenção de infraestruturas. Os princípios deste contrato de concessão estão regulados no art. 47º do RJUE.

Numa operação de loteamento sujeita a comunicação prévia, a integração das parcelas cedidas no domínio municipal é efetuada por instrumento próprio, a realizar no momento da sua receção, que deve definir quais as que integram o domínio público e o domínio privado municipal.

2. Negócios Jurídicos

Os negócios jurídicos que vamos abordar são os previstos no artigo 49º do RJUE, que determina as exigências para a prática de atos e negócios jurídicos decorrentes de uma operação de loteamento, nos títulos de arrematação ou outros documentos judiciais ou de instrumentos relativos a atos ou negócios jurídicos de que resulte a constituição ou transmissão de lotes legalmente constituídos. Com efeito, devem constar o número do alvará ou do comprovativo da admissão da comunicação prévia, a data de emissão do título, a data de caducidade e a certidão do registo predial. Trata-se de requisitos ou exigências que visam garantir um maior controlo preventivo, para evitar o aparecimento de loteamentos clandestinos. Resulta daqui que *uma boa gestão do parcelamento do solo é condição indispensável para que a cidade tenha um crescimento harmónico, que respeite o meio ambiente e propicie qualidade de vida aos que nela habitam e trabalham*⁸².

Tem-se levantado a questão de saber se, na ausência dos requisitos exigidos nos atos e negócios jurídicos decorrentes de uma operação de loteamento, enfermam ou não do vício de nulidade. Pelo que o artigo 49º exige que nos documentos judiciais, bem como nos instrumentos relativos a atos ou negócios jurídicos, conste a identificação do alvará ou da comunicação prévia, casos em que, na sua falta, estamos perante incumprimento das disposições legais de carácter imperativo, pelo que, nos termos do disposto no artigo 294º do CC, implica a nulidade dos atos ou negócios jurídicos.

Resulta do parecer Conselho Técnico da DGRN nº 165/2000 DJS.CT⁸³ que a omissão da menção do alvará leva à qualificação do registo como provisório por

⁸¹ Estes têm que estar de acordo com as diretrizes estabelecidas no Programa Nacional de Política de Ordenamento do Território e pelo plano regional de ordenamento do território.

⁸² ALVES, João – *Loteamentos Clandestinos (Lda)*. Compilações Doutrinais - Verbo Jurídico. Junho 2009, p. 3. [Consult. 08-11-2015]. Disponível em: http://www.verbojuridico.net/doutrina/2009/joaoalves_loteamentosclandestinos.pdf

⁸³ Processo R.P. 165/2000 DJS.CT., in Boletim Registos e Notariado, nº 4/2001, *não fere já de nulidade formal os atos ou negócios jurídicos que, celebrados na sua vigência, venham a violar tal exigência. O que não significa que tais negócios jurídicos não sejam (materialmente) nulos quando as respetivas operações de loteamento, não estando dispensadas do regime de licenciamento (ou autorização) nele*

dúvidas. Decorre do parecer que existe alguma doutrina que defende a existência de nulidade substantiva dos atos ou negócios jurídicos realizados, por incumprimento das leis civilísticas, uma vez que é uma invalidade gerada pela inexistência de alvará, ou pela existência de um título falso ou com base em título insuficiente para prova legal do facto. Sucede que o incumprimento desta disposição legal impede que o negócio em causa seja admitido a registo. Se estivermos perante a existência de alvará, mas sem a identificação do mesmo, implica a nulidade formal do negócio jurídico em causa.

Defendemos a nulidade substancial dos atos ou negócios jurídicos pelo facto de inexistir o alvará, havendo lugar à nulidade formal dos atos ou negócios jurídicos, apenas, pela ausência de identificação do mesmo.

Outra questão, que atualmente se encontra devidamente acautelada, prende-se com a conclusão das obras respeitantes às infraestruturas do loteamento. O RJUE prevê mecanismos que visam garantir que as ditas obras sejam concluídas, tendo em vista a qualidade de vida e proteção dos direitos dos adquirentes dos lotes e, de uma forma geral, de todos aqueles que, em qualquer momento, necessitem de usufruir das mesmas.

Assim, na falta da conclusão das obras respeitantes às infraestruturas do loteamento, pode a câmara municipal promover a realização das obras de urbanização por conta e causa imputável ao titular do alvará ou do apresentante da comunicação prévia, quando:

- i. Não tiverem sido iniciadas no prazo de um ano a contar da data de emissão do alvará ou do título da comunicação prévia;
- ii. Permanecerem interrompidas por mais de um ano;
- iii. Não tiverem sido concluídas no prazo fixado ou suas prorrogações, nos casos em que a câmara municipal tenha declarado a caducidade;

estabelecido, não tenham também sido objeto desse licenciamento (ou autorização). Só que esta nulidade substantiva – despida já então da sua aparência formal – não se evidenciará normalmente do conteúdo do próprio título de molde a permitir que o registador qualifique, de imediato, o respetivo facto como manifestamente nulo. Isso implicará – normalmente, repete-se – com os procedimentos a tomar ao nível tabular, visto que, faltando então uma causa para recusar o registo (cfr. art.º 69º, n.º 1, d), do CRP, que exige para tal que seja manifesta a nulidade), este não poderá deixar de ser lavrado, embora como provisório por dúvidas (art.º 70º do mesmo código) ”. Concluindo “por idêntico motivo, sendo apresentada certidão camarária que ateste existir o condicionalismo legal necessário à validade material do destaque (irregularmente) titulado, também não é lícito ao conservador recusar o registo do facto que implicou tal destaque a pretexto da sua nulidade formal.

- iv. Não hajam sido efetuadas as correções ou alterações que hajam sido intimadas nos termos do artigo 105°.

No caso do promotor do loteamento não realizar as sobreditas obras de urbanização, pode ser acionada a caução prevista nos artigos 25° e 54°, assim que a câmara municipal se mostre reembolsada das despesas efetuadas, pelo que emite oficiosamente o alvará. Se a câmara municipal não promover a execução das obras de urbanização, pode qualquer um dos adquirentes dos lotes, dos edifícios construídos ou das frações autónomas dos mesmos, requerer autorização judicial para promover diretamente a execução das obras de urbanização⁸⁴.

Estes mecanismos visam a proteção dos terceiros adquirentes dos lotes, na medida em que estes têm a certeza de que quando adquirem os lotes resultantes de uma operação de loteamento, estão os mesmos dotados de infraestruturas indispensáveis. Esta garantia reveste-se de interesse muito relevante e, por isso, o controlo do seu cumprimento é muito apertado e efetuado por outras entidades que não apenas a câmara municipal. Assim, a execução das obras de urbanização são confirmadas no âmbito notarial, na medida em que é obrigatório a exibição perante a entidade que celebre a escritura pública ou autentique o documento particular, da certidão emitida pela câmara municipal, comprovativa da receção provisória das obras de urbanização ou de que a caução referida no artigo 54°, do RJUE é suficiente para garantir a boa execução das obras de urbanização⁸⁵.

Por isso, as escrituras públicas ou documentos particulares autenticados de primeira transmissão dos imóveis construídos nos lotes ou frações autónoma desses imóveis, só podem ser realizadas mediante exibição da certidão emitida pela câmara municipal, comprovativa da conclusão de tais obras, devidamente executadas em conformidade com os projetos aprovados ou certidão comprovativa de que a caução, a que se refere o artigo 54°, é suficiente para garantir a boa execução das obras de urbanização.

Não obstante, o legislador permitiu um desvio à regra, que é o caso previsto no número 6 artigo 833° do CPC, que respeita à realização da venda por negociação particular, admitindo que a mesma seja feita no estado em que se encontra a obra, com

⁸⁴ Cfr. prevê o art. 85° do RJUE.

⁸⁵ Cfr. o art. 49º nº 2 do RJUE.

dispensa da autorização de utilização ou de licença de construção, passando a sua obtenção a ser ónus do adquirente do prédio ou fração autónoma.

Assim, podemos concluir que estas normas permitem o conhecimento por parte do terceiro adquirente de boa-fé, no momento da celebração de negócios jurídicos, da situação em que se encontram as infraestruturas integradas no loteamento, que tem como objetivo a proteção de quem adquire lotes resultantes de loteamento.

3. Caução para a execução das obras de urbanização

A caução a que se refere o artigo 54º do RJUE destina-se a assegurar a suficiência da garantia da boa execução das obras de urbanização, e é um dos requisitos indispensáveis para que possam ser realizadas transmissões de imóveis, devido à exigência de exibição perante a entidade que celebre a escritura pública ou autentique documento particular.

A caução deve ser prestada como garantia da boa e regular execução das obras de urbanização⁸⁶, por parte de quem promove o loteamento. Para além desta obrigação, o requerente da licença da operação de loteamento ou o autor da comunicação prévia são obrigados a realizar obras de urbanização dentro do prazo fixado e de acordo com as condições estabelecidas pelo órgão municipal.

A caução é prestada a favor da câmara municipal e pode sê-lo por diversas formas, designadamente:

- i. Garantia bancária, autónoma à primeira solicitação⁸⁷;
- ii. Hipoteca sobre bens imóveis propriedade do requerente e nunca propriedade de terceiros⁸⁸;
- iii. Seguro-caução.
- iv. Depósito em dinheiro⁸⁹.

⁸⁶ Nos termos e para os efeitos dos artigos 25º e 54º do RJUE.

⁸⁷ Esta garantia, que se encontra prevista no nº 2 do art. 54º, autonomiza-se em relação às possíveis vicissitudes que poderão afetar a obrigação principal e pode ser exigida, em primeiro lugar, à entidade bancária e não ao promotor das obras de urbanização.

⁸⁸ Esta garantia encontra-se prevista no nº 2 do art. 54º, pelo que incide apenas sobre bens imóveis, quer seja um prédio, quer seja lotes a serem constituídos após a aprovação da operação de loteamento. A noção de Hipoteca está prevista no art. 686º do CC, e confere ao credor o direito de ser pago pelo valor de certas coisas imóveis ou equiparadas, pertencentes ao devedor ou a terceiro, com preferência sobre os demais credores que não gozem de privilégio especial ou de prioridade de registo.

O montante da caução, em regra, é definido pelo requerente no ato do licenciamento e tem por referência o valor constante dos orçamentos para a execução dos projetos das obras a executar. A câmara municipal tem a possibilidade de corrigir o montante da caução, sempre que entenda ser insuficiente para garantir a execução das obras projetadas, no entanto a correção deve ser sempre fundamentada.

Coloca-se aqui a questão de saber se a hipoteca sobre bens imóveis, como uma das formas de prestar caução, pode incidir sobre os lotes a constituir. Certa doutrina⁹⁰ pronuncia-se positivamente, na medida em que a atual redação do artigo 54º número 2, menciona expressamente *hipoteca sobre bens imóveis propriedade do requerente*, a qual, logicamente, está a incluir os lotes, enquanto se conservarem na esfera jurídica do requerente. Além disso, estando o montante da caução e a identificação do título especificado no alvará, servirá de documento válido para efeitos do registo da respetiva hipoteca⁹¹. Para além disso, veja-se o artigo 714º do CC, que prevê a necessidade de escritura pública ou documento particular autenticado para que a hipoteca possa ser constituída⁹².

O montante da caução deve ter em conta a prossecução do interesse público e, por isso, pode haver lugar a alteração superveniente, permitindo o RJUE que o montante da caução seja reforçado ou reduzido. Assim, *o princípio do respeito pelos interesses legalmente protegidos dos particulares, aliado ao princípio da proporcionalidade impõe que a caução seja ajustável, apenas se exigindo a prestação do montante necessário e suficiente para o cumprimento das finalidades aliadas a este instituto*⁹³.

O montante da caução deve ser *reforçado* quando se mostre insuficiente para garantir a conclusão dos trabalhos, através da prorrogação do prazo de conclusão das mesmas ou em consequência de acentuada subida no custo dos materiais ou de

⁸⁹Nos termos do nº 2 do art. 54º do RJUE, o depósito que ficará adstrito ao cumprimento dos objetivos referidos pela caução, podendo o depósito ser imposto pela câmara municipal, quando estiver perante falta de acordo.

⁹⁰ REIS, João Pereira; LOUREIRO, Margarida – *Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (Decreto-Lei nº 555/99, de 16 de Dezembro): anotado* – 2ª edição. Coimbra, Almedina. 2002. ISBN: 972-40-1590-4, p. 150.

⁹¹ Neste sentido, MONTEIRO, Vicente João – Curso Temático – Direito do Urbanismo: Questões Notariais e Registrais 2008, p. 12. [Consult. 20/08/2015]. Disponível em: <http://cenor.fd.uc.pt/site/>

⁹² Art. 714º do CC, dispõe que: “Sem prejuízo do disposto em lei especial, o ato de constituição ou modificação da hipoteca voluntária, quando recaia sobre bens imóveis, deve constar de escritura pública, de testamento ou de documento particular autenticado”.

⁹³ OLIVEIRA, Fernanda Paula; NEVES, Maria José Castanheira; LOPES, Dulce; MAÇÃS, Fernanda - *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Comentado* – 3ª Edição. Coimbra, Almedina. 2012. ISBN: 978-972-40-4557-3, p. 435.

salários⁹⁴. O reforço aqui em causa deve ser objeto de uma deliberação expressa da câmara municipal, fundamentando a necessidade de aumento, podendo, também, constituir de fundamento os encargos de administração⁹⁵, sendo que estes não podem ser superiores a 5% do montante inicial da caução.

A câmara municipal pode promover a realização das obras por conta do titular do alvará ou do apresentante da comunicação prévia, de acordo com o previsto no artigo 84º do RJUE. A realização das mesmas pode, ainda, ser feita por um terceiro adquirente, de acordo com o artigo 85º do RJUE, podendo ser suportadas, no todo ou em parte, através da caução.

A requerimento do interessado pode ser reduzido o montante da caução, quando não se justifique pelo andamento e progressão dos trabalhos, fundamentado pela desnecessidade da conservação do montante integral da caução.

Face ao requerimento apresentado pelo interessado, o município deve proceder à vistoria⁹⁶, se necessário, e reduzir proporcionalmente a caução, se for caso disso. A decisão do município não deve ultrapassar 15 dias. Na falta de decisão, considera-se tacitamente deferida a pretensão, nos termos da alínea c) do artigo 111º do RJUE. As reduções não podem ultrapassar 90% do montante inicial, sendo que o remanescente será libertado com a receção definitiva das obras de urbanização, cessando assim os efeitos da caução⁹⁷.

⁹⁴ Cfr. o disposto na alínea a) do nº 4 do art. 54º do RJUE.

⁹⁵ Cfr. o disposto no nº 3 do art. 54º do RJUE.

⁹⁶ Nos termos do art. 87º do RJUE.

⁹⁷ OLIVEIRA, Fernanda Paula; NEVES, Maria José Castanheira; LOPES, Dulce; MAÇÃS, Fernanda - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Comentado – 3ª Edição. Coimbra, Almedina. 2012. ISBN: 978-972-40-4557-3, p. 436. Consideram as autoras, ser aplicáveis às comunicações prévias tanto o reforço como a redução da caução. Seria prudente que os regulamentos municipais dispusessem sobre estas hipóteses, pois as razões prendem-se com aspetos relacionados apenas com a execução da obra.

CAPITULO III – INVALIDADE DOS ACTOS E A SUA CONSEQUÊNCIA

1. A caducidade, declaração de nulidade e anulação da licença.

a) Caducidade da licença:

A caducidade traduz-se na extinção de direitos e pode resultar de diversos razões, nomeadamente, pelo facto de não se verificar o exercício desses direitos durante certo lapso de tempo ou não terem sido respeitadas certas exigências num determinado prazo, legalmente imposto.

A caducidade da licença encontra-se prevista no art. 71º do RJUE. Este normativo identifica as situações que podem levar à caducidade da licença ou da comunicação prévia das operações urbanísticas. Para enquadrar juridicamente a caducidade, podem elencar-se dois tipos:

- Caducidade-sanção ou por incumprimento;
- Caducidade preclusiva.

A caducidade da licença ou da comunicação prévia pode-se verificar pela ocorrência de várias situações.

- i. Começando pelo prazo, quando se trate de alvará, é estabelecido, como regra, o prazo de um ano para requerer o respetivo título, a contar da notificação do ato de licenciamento ou da autorização da comunicação prévia, podendo este ser prorrogado uma única vez a requerimento fundamentado do interessado⁹⁸, esta caducidade determina, desde logo, a imediata cessação da operação urbanística.
- ii. Quando estiver em causa uma operação de loteamento que exija a realização de *obras de urbanização*⁹⁹, e não for apresentada a admissão da comunicação prévia, objeto de decisão administrativa, para a sua realização, no prazo de um ano a contar da notificação do ato de licenciamento¹⁰⁰.

⁹⁸ Cfr. nº 2 do art. 76º do RJUE quando não é exigido a realização de obras de urbanização, bem como a realização de operações urbanísticas previstas na alíneas b) a e) do nº 2 do art. 4º do RJUE.

⁹⁹ Cuja definição se encontra na alínea i) art. 2º do RJUE, pelo que são as *obras de criação e remodelação de infraestruturas destinadas a servir diretamente os espaços urbanos ou as edificações, designadamente arruamentos viários e pedonais, redes de esgotos e de abastecimento de água, eletricidade, gás e telecomunicações, e ainda espaços verdes e outros espaços de utilização coletiva.*

¹⁰⁰ Cfr. o nº 1 alínea a) do art. 71º, do RJUE.

- iii. No caso de uma operação de loteamento que exija obras de urbanização, tem que ser requerido um alvará único no prazo de um ano após a comunicação prévia das obras de urbanização, na falta deste caduca¹⁰¹.
- iv. Quando não iniciem, no prazo fixado para o efeito, as obras de edificação previstas na operação de loteamento.
- v. Realização de obras de urbanização, quando as obras *não forem iniciadas* no prazo de doze meses a contar da data de emissão de alvará ou do pagamento das taxas, no caso da comunicação prévia. No caso de *suspensão* ou *abandono*¹⁰² das obras por período superior a seis meses (salvo por facto não imputável ao titular), ou se as obras *não forem concluídas* no prazo fixado na licença ou na comunicação prévia, ou suas prorrogações, contado, respetivamente, a partir da data de emissão do alvará ou do pagamento das taxas no caso da comunicação prévia.

A caducidade por incumprimento ou caducidade-sanção, produz a extinção dos efeitos do ato¹⁰³. Já a caducidade preclusiva extingue o direito em causa. Neste último caso, por estar em causa a extinção do direito, já não há a possibilidade de requerer uma nova licença ou apresentação de nova comunicação prévia.

A **Caducidade preclusiva**¹⁰⁴ ocorre quando está em causa a contagem de um prazo, durante o qual determinados direitos ou faculdades podem ser exercidos, é determinada por interesses públicos de certeza e segurança ou estabilidade jurídica, não sendo a inatividade do particular vista como ilícita. Aqui a caducidade visa reprimir uma negligência objetiva na utilização de certas vantagens.

¹⁰¹ Cfr. o n.º 1 alínea b) do art. 71º conjugado com o n.º 3 do art. 76º do RJUE. Nesta situação, pode haver casos em que sucedem duas comunicações prévias, uma de operação de loteamento e outra das obras de urbanização, e não há lugar a emissão de alvará único. Quando esta situação estiver em causa, aplica-se o n.º 1 alínea a).

¹⁰² O n.º 4 do artigo em análise, dispõe em que situações há presunção de abandono das obras ou trabalhos.

¹⁰³ Nestes tipos de caducidade, aplica-se o disposto no art. 72º, n.º 1 do RJUE, pois permite que o *titular da licença ou comunicação prévia que haja caducado possa requerer nova licença ou apresentar nova comunicação prévia*.

¹⁰⁴ OLIVEIRA, Fernanda Paula; NEVES, Maria José Castanheira; LOPES, Dulce; MAÇÃS, Fernanda - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Comentado – 3ª Edição. Coimbra, Almedina. 2012. ISBN: 978-972-40-4557-3, pp. 536 a 547.

A **caducidade-sanção** ou **caducidade por incumprimento**¹⁰⁵ ocorre nas situações de perda de direitos por incumprimento de deveres ou de ónus no contexto de uma relação duradoura entre a administração e o particular. Não visa, pois, punir o particular que não cumpriu o dever, mas a satisfação do interesse público específico.

A decisão administrativa pode resultar de discricionariedade na apreciação da caducidade, tendo em consideração o caso em concreto (desde que estejam assegurados os princípios jurídico-administrativos fundamentais nas decisões). Porém, as causas de caducidade necessitam de ser comprovadas e fundamentadas juridicamente, para verificar se estão ou não conformes à lei. Estas declarações de caducidade têm efeitos constitutivos.

A câmara municipal tem assim, uma certa liberdade de apreciação no que se refere à caducidade das operações urbanísticas, dentro dos limites do interesse público. Para determinar as causas da caducidade, necessita conhecer da existência da causa imputável ao particular. O que é aqui pretendido é assegurar o interesse público mais do que sancionar o particular, para que, no final, a operação urbanística seja efetivamente realizada.

Isto significa que o mais importante é obrigar o promotor a cumprir com as condições e normas fixadas para a realização das operações urbanísticas e não impedir ou dissuadir o mesmo de as concluir.

O promotor do loteamento encontra-se legalmente protegido, uma vez que as causas de caducidades previstas nos nºs 1 a 3 do art. 71º, apenas podem ser declaradas pela câmara municipal, após audiência prévia do interessado¹⁰⁶. No entanto, a câmara municipal por ter uma certa liberdade decisória, pode não declarar a caducidade e admitir um prazo adicional para a conclusão do projeto que tem de ser obrigatoriamente cumprido, sendo inexigível uma nova audiência prévia, visto não haver fundamento legal para esta prorrogação do prazo. Isto significa que, na falta de cumprimento deste prazo supletivo, a câmara municipal tem de declarar imediatamente a caducidade da licença ou comunicação prévia.

¹⁰⁵ OLIVEIRA, Fernanda Paula; NEVES, Maria José Castanheira; LOPES, Dulce; MAÇÃS, Fernanda - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Comentado – 3ª Edição. Coimbra, Almedina. 2012. ISBN: 978-972-40-4557-3, pp. 536 a 547.

¹⁰⁶ Audiência prévia prevista no nº 5 do art. 71º do RJUE permite que o interessado possa esclarecer as causas que fundamentam a caducidade.

Para determinação da caducidade da licença ou comunicação prévia, é imprescindível avaliar determinados fatores tendo em conta a situação em concreto, nomeadamente: as causas do não cumprimento, o decurso do prazo fixado e o interesse público. Só assim é possível encontrar a melhor solução para que o interesse público seja garantido, podendo a decisão estar entre: a extinção do título, a sua reabilitação ou a prorrogação do prazo.

Podemos concluir que a caducidade tem de ser declarada no âmbito de um procedimento que inclua a audiência do interessado. Assim, a caducidade não deve operar de forma automática. O carácter não automático advém da presença da administração e da sua vinculação ao interesse público. Na verdade, a lei, ao determinar a audiência prévia do interessado, vem estabelecer uma avaliação dos pressupostos e efeitos da declaração de caducidade. Por sua vez, o interessado tem a oportunidade de, em sede de audiência prévia, invocar argumentos que obstem ou impeçam a procedência da declaração de caducidade, requerer a eventual prorrogação do prazo, ou a reabilitação do direito.

Num caso concreto em que se verifique uma causa de caducidade, e a administração não a declarar, o titular mantém o alvará de licença válido e eficaz. Não é aplicável a renovação da licença, enquanto não for declarada, expressamente, a caducidade pela câmara municipal, uma vez que após a declaração de caducidade da licença ou da comunicação prévia, deve o titular da licença, se a pretensão ainda existir, requerer nova licença ou apresentar nova comunicação prévia.

b) Declaração de Nulidade

O regime jurídico da invalidade dos atos administrativos, mais concretamente a nulidade, está previsto no artigo 68º a 70º do RJUE. Para além das causas de nulidade aí elencadas, também são considerados atos nulos os previstos no artigo 161º do CPA, aplicável por força do artigo 122º do RJUE. Acresce, ainda, a estas causas, as situações em que se preveja esta forma de invalidade consagradas em legislação avulsa.

Podemos dizer que o artigo 161º do CPA, determina que a nulidade dos atos de controlo prévio das operações urbanísticas possam ser distinguidos por vícios de

*natureza urbanística e vícios de natureza geral*¹⁰⁷, pelo que os últimos são os referidos no artigo aqui evidenciado.

Os vícios de natureza urbanística estão elencados no artigo 68º do RJUE, que determina que as licenças, as autorizações de utilização e as decisões relativas a pedidos de informação prévia, são nulas se:

- i. Violarem o disposto em plano municipal ou intermunicipal de ordenamento do território, plano especial de ordenamento do território, medidas preventivas ou licença ou comunicação prévia de loteamento em vigor;
- ii. Não forem precedidas de consulta das entidades cujos pareceres, autorizações ou aprovações sejam legalmente exigíveis, bem como quando não estejam em conformidade com esses pareceres, autorizações ou aprovações.

A nulidade destes atos fica sujeita ao regime geral da nulidade previsto no artigo 162º do CPA, que impede a produção de quaisquer efeitos jurídicos e a eventualidade de ser invocada e declarada a todo o tempo. A nulidade é insanável, quer pelo decurso do tempo, quer por ratificação, podendo um ato nulo ser convalidado por reforma ou conversão¹⁰⁸.

Porém, o número 3 do artigo 162 do CPA prevê a possibilidade de um ato administrativo nulo produzir efeitos jurídicos em relação a situações de facto dele decorrente, por força do simples decurso do tempo, de harmonia com os princípios gerais do direito. Assim, *o ato administrativo nulo não corresponde a um não-ato administrativo ou a um ato administrativo inexistente, já que, apesar de tudo, tem autonomia jurídica própria*¹⁰⁹.

É uma disciplina, como se vê, que se distingue pela sua especial severidade – o ordenamento como que se propõe apagar do mundo jurídico todo o vestígio da

¹⁰⁷ Cfr. CORREIA, Fernando Alves - *Manual de Direito do Urbanismo*, Volume III, Coimbra, Almedina, 2010. ISBN: 978-972-40-4335-7, p.307.

¹⁰⁸ Cfr. Art. 164º nº 2 do CPA.

¹⁰⁹ Cfr. OLIVEIRA, Fernanda Paula; NEVES, Maria José Castanheira; LOPES, Dulce; MAÇÃS, Fernanda - *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Comentado – 3ª Edição*. Coimbra, Almedina. 2012. ISBN: 978-972-40-4557-3, p. 504.

*existência do ato viciado*¹¹⁰. Porém, a doutrina e jurisprudência vêm contrariar este *extremismo*, na medida em que deve haver coerência urbanística no que concerne à invalidade do licenciamento no seu todo ou parcialmente¹¹¹. No nosso entender, é necessário verificar se a violação de normas urbanísticas relativamente a uma parte do ato administrativo afeta os pressupostos da lógica urbanística que poderão estar subjacentes ao licenciamento na sua totalidade. Deste modo, deve-se averiguar a subsistência da restante operação urbanística, para determinar se há, ou não, nulidade de todos os atos ou só de algum em concreto.

O pedido de reconhecimento da existência de nulidade sobre um determinado ato administrativo, pode ser invocado a todo o tempo por qualquer interessado e declarado pelos tribunais administrativos ou pelos órgãos administrativos competentes para a anulação, por força do número 2 do artigo 162º do CPA.

Este reconhecimento toma a forma de declaração de nulidade e tem natureza meramente declarativa. Para efeitos de registro, a nulidade tem de ser declarada e documentada. É de acatamento obrigatório pelo conservador a decisão de nulidade proferida pelo tribunal, bastando para tal, que seja transitada em julgado¹¹². Isto significa que é título bastante para o registro da nulidade do ato administrativo a declaração administrativa proferida pelo órgão competente¹¹³, a qual consubstancia um ato administrativo autónomo, suscetível de ser impugnado, ou a decisão judicial transitada em julgado. Do ponto de vista técnico-registal, a nulidade das operações de transformação fundiária resultante de loteamento, resulta no cancelamento total ou parcial do respetivo registro, feito mediante averbamento especial na respetiva inscrição¹¹⁴, com a consequência de que os lotes não possam ser objeto de novos negócios jurídicos, de ora em diante.

Se estivermos perante uma decisão judicial, o averbamento ao registro predial da declaração de nulidade, tanto pode ser um ato singular como também pode ser acompanhado por todo o desenvolvimento do pedido de impugnação deduzido, uma vez

¹¹⁰ **PARECER** n.º C.P. 55/2010 SJC-CT, IRN, “*Operação de loteamento. Nulidade do licenciamento. Tratamento tabular*”, p. 7.

¹¹¹ TRIBUNAL CENTRAL ADMINISTRATIVO – Processo nº 00069/06.4BECBR, de 28 de junho de 2013. Relator Antero Pires salvador. Este acórdão vem considerar a proporcionalidade, pelo que revogou a decisão de 1ª instância, que tinha declarado nulo o ato de licenciamento na sua totalidade, decidindo o tribunal superior manter a validade do mesmo licenciamento relativamente aos lotes não afetados.

¹¹² Cfr. o art. 205º nº 2 da CRP.

¹¹³ Sobre o órgão competente vide o art. 5º do RJUE.

¹¹⁴ Nos termos dos art. 13º e 101 nº 2 alínea g) do CRPredial.

que a ação que tenha por fim a declaração de nulidade do licenciamento do loteamento está sujeita a registro¹¹⁵ obrigatório¹¹⁶, assim como está a decisão final da referida ação proferida nesse sentido¹¹⁷. Havendo decisão procedente e definitiva em que se julgue modificado ou extinto um facto registado, ou se declare nulo o registro, determina o correspondente averbamento oficioso da extinção do facto¹¹⁸.

O principal efeito do licenciamento da operação de loteamento é o da transformação fundiária, que resulta na formação de novos prédios (os lotes) e parcelas de natureza e formação diversa¹¹⁹. Coloca-se, aqui, a questão de saber se tudo isto desaparece com a nulidade dos atos. Pode-se dizer que sim, à luz da nulidade pura, pois nos termos da lei, o ato nulo não produz qualquer efeito, logo, a divisão fundiária não se concretizou juridicamente.

Porém, a exceção prevista no número 3 do artigo 162º do CPA, já referido, permite que seja atribuída eficácia jurídica a situações de facto, tais como obras e construções, que se constituíram com a formação do ato declarado nulo. Assim, daqui não tem necessariamente que resultar a demolição da obra ou da construção a que naturalmente estava destinada. No entanto, a aplicação deste regime geral da nulidade pode originar situações de facto ilegais.

É ao órgão administrativo ou judicial que cabe a preocupação de saber a *justa medida*, no que respeita aos efeitos da nulidade, e não é ao conservador que compete definir os termos e consequências dos efeitos da nulidade. A este apenas cabe, após a submissão da declaração de nulidade ao registro, verificar os pressupostos do princípio da legalidade, previstos no artigo 68º do CRPredial.¹²⁰

Os negócios jurídicos consequentes, que foram celebrados sobre os lotes, anteriormente à declaração de nulidade, não invalidam automaticamente. Para proteção de terceiros, a invalidade superveniente dos negócios jurídicos, não opera *ipso iure*, sendo necessário uma declaração judicial de nulidade dos negócios.

¹¹⁵ Cfr. o art. 3º nº 1 alínea b) do CRPredial.

¹¹⁶ Cfr. o art. 8º- A nº 1 alínea b) do CRPredial.

¹¹⁷ Cfr. o art. 3º nº 1 alínea c) do CRPredial.

¹¹⁸ Em cumprimento do disposto no art. 101º nº 4 do CRPredial.

¹¹⁹ Tais como o disposto nos artigos 43º e 44º do RJUE.

¹²⁰ **PARECER** n.º C.P. 55/2010 SJC-CT, IRN, “Operação de loteamento. Nulidade do licenciamento. Tratamento tabular”, p. 7.

Outra questão que aqui se coloca é a de saber se o registo do negócio jurídico foi requerido antes ou depois do registo da declaração de nulidade do licenciamento. Para efeitos de registo, quando o negócio jurídico é celebrado antes da declaração de nulidade do licenciamento, mas levado a registo depois da nulidade já registada, deixa de ser possível, legalmente, regista-lo, porque o lote já não existe juridicamente. Aquele negócio jurídico já não é título válido para o facto em questão, devendo o registo ser recusado nos termos da alínea b) do número 1 do artigo 69º do CRPredial.

Com a declaração de nulidade, a divisão fundiária é como se não tivesse ocorrido, pois os lotes de terreno objeto do licenciamento declarado nulo não existem. Não parece correto transformar os lotes de terreno em prédio rústico, assim, quer se requeira o registo do bem tomado como lote, quer se requeira o registo do bem tomado como unidade que não seja lote, parece-nos que, em qualquer caso, o registo terá que ser recusado.

Tratando-se de negócio de transmissão ou de oneração celebrado após a declaração de nulidade, é manifestamente nulo, enquanto lote de terreno para construção, pela violação da norma imperativa do artigo 49º número 1 do RJUE e por ser de objeto legalmente impossível¹²¹. O registo tem que ser impreterivelmente recusado, conforme a alínea d) número 1 do artigo 69º do CRPredial. O negócio de transmissão ou de oneração, celebrado após a declaração de nulidade, que verse sobre a área correspondente ao antigo lote já desfeito e inscrito na matriz rústica, o anterior lote é agora novo prédio rústico, *fica plenamente apto a ser objeto autónomo de relações jus privatísticas, máxime de natureza jurídico-real*¹²².

c) Anulação:

A anulabilidade dos atos administrativos aplica-se essencialmente aos atos de controlo prévio das operações urbanísticas e está prevista no artigo 163º do CPA. Ao contrário da nulidade, o ato anulável tem eficácia jurídica até ao momento em que ocorra a sua anulação, produzindo estes efeitos retroativos (*ex tunc*) à data em que o ato administrativo foi praticado¹²³. *São anuláveis os atos administrativos praticados com*

¹²¹ Objeto legalmente impossível está previsto no art. 280º do C.Civil.

¹²² **PARECER** n.º C.P. 55/2010 SJC-CT, IRN, “Operação de loteamento. Nulidade do licenciamento. Tratamento tabular”, p. 14.

¹²³ Nos termos do disposto no art. 163º n.º 2 do CPA.

*ofensa dos princípios ou outras normas jurídicas aplicáveis, para cuja violação se não preveja outra sanção*¹²⁴.

A anulabilidade é sanável ou corrigível, quer por decurso do tempo, quer por ratificação, reforma ou conversão¹²⁵. O ato anulável pode ser anulado pela administração pública, ou pelo tribunal administrativo, neste caso apenas a pedido do interessado, no prazo de 3 meses ou do ministério público, no prazo de 1 ano.¹²⁶

O pedido de anulação só pode ser deduzido perante um tribunal administrativo, pelo que a sentença proferida por este tem caráter de *sentença de anulação*, que assume natureza constitutiva, ao contrário do regime da nulidade que assume natureza meramente declarativa.

A anulabilidade resulta de um desvalor menos gravoso que a nulidade, pelo que constitui regime regra, sendo a nulidade a exceção, pelo que só existe nos casos expressamente previstos na lei.

A anulabilidade, tal como a nulidade, está sujeita a registro obrigatório¹²⁷ e é registada por meio de averbamento especial à respetiva inscrição¹²⁸

A questão que se coloca é a de saber o que fazer quando estiver em causa (a título de exemplo) uma inscrição de hipoteca sobre um lote cuja descrição, posteriormente, é cancelada. No que respeita ao RJUE, é aceitável que isso ocorra, porque o regime da nulidade do licenciamento a isso necessariamente conduz. Mas à luz do registro predial essa situação já não é aceitável. Veja-se, a título de exemplo, uma hipoteca voluntária na sequência de um empréstimo. O credor emprestou tendo como garantia o prédio/lote, que, entretanto, vê cancelada a descrição com base na cassação do alvará. No que respeita ao loteamento, mesmo após a cassação do alvará, não se extinguem os prédios autónomos, apenas deixam de ser lotes perdendo o *jus aedificandi* e passam a ser prédios rústicos.

Nos termos do Código do Registro Predial¹²⁹, o cancelamento do registro ocorre quando os direitos, ónus ou encargos neles definidos se extinguem, em execução de uma decisão administrativa, ou quando exista uma decisão judicial transitada em julgado, o que conduz a que seja lavrado o registro do cancelamento por averbamento.

¹²⁴ Art. 163º n.º 1 do CPA.

¹²⁵ Nos termos do disposto no art. 164º n.º 5 do CPA. Retroagem os seus efeitos à data dos atos a que respeitam.

¹²⁶ Cfr. art. 58º do CPTA.

¹²⁷ Cfr. art. 3º n.º 1 alínea b) e art. 8º - A n.º 1 alínea b) do CRPredial.

¹²⁸ Nos termos e para os efeitos do art. 101º n.º 2 alínea g) e n.º 4 do CRPredial.

¹²⁹ O disposto no art. 13º e 101º do CRPredial.

Quando a licença caduque por falta de concretização das edificações previstas para os lotes ou quando as obras de urbanização não forem iniciadas, forem suspensas, sejam abandonadas ou não forem concluídas no prazo¹³⁰:

- i. A caducidade não produz efeitos para os lotes que disponham de pedido de licenciamento deferido ou comunicação prévia apresentada, para a realização das obras de edificação;
- ii. A caducidade também não produzirá efeitos quanto às parcelas cedidas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva e infraestruturas que sejam indispensáveis àqueles lotes; estas áreas terão de ser identificadas aquando da comunicação ao registo predial da caducidade do licenciamento do loteamento.
- iii. Nas situações em que não tenham sido iniciadas as obras de edificação previstas na operação de loteamento, a caducidade não produz efeitos quanto à divisão ou reparcelamento fundiário resultante da operação de loteamento, mantendo-se os lotes constituídos por esta operação, a respetiva área e localização e extinguindo-se as demais especificações relativas aos lotes.

Assim, é apagado apenas as especificações do loteamento, mantendo-se as áreas cedidas ao domínio público ou privado municipal e o reparcelamento fundiário realizado.

2. Cassação do título

O alvará ou o título da comunicação prévia são suscetíveis de ser cassados pelo Presidente da câmara municipal, nos termos do disposto no artigo 79º do RJUE.

A cassação resulta na apreensão do alvará, após a devida notificação do respetivo titular. Se estiver em causa o título da comunicação prévia, a cassação é efetuada através de averbamento, através de consulta á informação constante da plataforma eletrónica¹³¹.

¹³⁰ Cfr. Alíneas a), b) e c) do n° 7 do art. 71º do RJUE.

¹³¹ Esta plataforma denominada de SIRJUE que está definida no art. 8º - A do RJUE, para a tramitação dos procedimentos previstos no RJUE, nomeadamente, a entrega de requerimentos e comunicações; consulta do estado dos processos; obtenção de comprovativos; e a disponibilização de informação relativa aos procedimentos de comunicação prévia para efeitos de registo predial e matricial. Quanto ao

O artigo 79º tem vindo a sofrer sucessivas alterações, com o objetivo de *obter o necessário equilíbrio entre a diminuição da intensidade do controlo prévio e o aumento da responsabilidade do particular*¹³², sendo, a mais recente, a introduzida pelo decreto-lei nº 136/2014, de 9 de setembro, que vem elencar as situações em que se prevê a cassação da comunicação prévia, de forma diferenciada do alvará, na medida em que, na legislação anterior, as ditas situações eram as mesmas quer para o alvará quer para o título da comunicação prévia.

Isto significa que, se estivermos perante o alvará, o Presidente da câmara municipal ordena a cassação quando:

- A licença caduque¹³³, seja revogada¹³⁴, anulada ou declarada nula.

Se estivermos perante o título da comunicação prévia, o Presidente da câmara municipal ordena a cassação quando:

- A comunicação prévia caduque, não cumpra as normas legais ou regulamentares aplicáveis, não tenha sido antecedida dos pareceres, autorizações ou aprovações legalmente exigidos ou não se conforme com os mesmos.

A estas situações devemos acrescentar outra, cujo efeito é, no caso da licença, a cassação do alvará, que é *a inexistência do próprio ato que serviu de móbil para a sua edição*¹³⁵.

A cassação que resulta na apreensão do título do licenciamento pela câmara municipal é efetuada na sequência da notificação do respetivo titular. Sendo que o incumprimento faz incorrer no crime de desobediência, nos termos do disposto no artigo 348º do Código Penal e no artigo 100º do RJUE.

A titulação dos loteamentos urbanos representada pelo alvará e pela admissão da comunicação prévia, sendo objeto de cassação pela câmara municipal, está sujeita a registo obrigatório e, como tal, tem de ser comunicada pelo Presidente da câmara

procedimento de comunicação prévia as conservatórias podem consultar para efeitos de registo o que entenderem necessário.

¹³² Preâmbulo do DL nº 136/2014, de 9 de setembro.

¹³³ Nos termos do art. 71º do RJUE.

¹³⁴ Nos termos do art. 73º do RJUE.

¹³⁵ OLIVEIRA, Fernanda Paula; NEVES, Maria José Castanheira; LOPES, Dulce; MAÇÃS, Fernanda - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Comentado – 3ª Edição. Coimbra, Almedina. 2012. ISBN: 978-972-40-4557-3, p. 573.

municipal à conservatória do registo, pois a cassação do título que serviu de base ao registo dos factos nele constantes, tem naturalmente, efeitos registais. A cassação do título tem de ser anotada à descrição do cancelamento total do registo do alvará, ou então do cancelamento parcial do mesmo, no caso de caducidade da licença, que apenas abrange os lotes em que se verificou a caducidade.

Com as alterações ao Código do Registo Predial, introduzidas pelo Decreto-lei 116/2008, de 4 de Julho, passou a ser admitido, no artigo 13º, que uma decisão administrativa possa servir de base para o cancelamento do registo.

Com efeito, a cassação do alvará ou do título da comunicação prévia de loteamento é comunicada pelo Presidente da câmara municipal à conservatória do registo predial competente, para efeitos de anotação à descrição ou de cancelamento do correspondente registo. Com esta comunicação é igualmente dado a conhecer à conservatória do registo predial dos lotes que se encontrem nas situações em que a caducidade não produz efeitos¹³⁶, requerendo a esta o cancelamento parcial do correspondente registo e indicando as descrições a manter.¹³⁷

O registo do loteamento só não deve ser cancelado quando haja sido deferido pedido de licenciamento para obras de edificação ou já tenha sido apresentada comunicação prévia da realização dessas obras, bem como, quando se trate de parcelas cedidas para implantação de espaços verdes públicos e equipamentos de utilização coletiva¹³⁸, ou seja, resume-se ao facto de ter sido licenciada ou não uma edificação.

3. O Embargo

O embargo administrativo previsto no artigo 102º-B do RJUE está inserido na subsecção epigrafada de *medidas de tutela da legalidade urbanística*, pertencente à secção epigrafada de *fiscalização*, que tem como objetivo a reintegração da ordem jurídico-urbanística violada, assim como a eliminação dos efeitos prejudiciais que resultam da atuação ilegal dos particulares, que não têm em conta o interesse público¹³⁹.

¹³⁶ Nos termos do nº 7, art. 71 do RJUE.

¹³⁷ Cfr. nº 2 e 3 do art. 79º do RJUE.

¹³⁸ Nos termos do nº 3 do art. 79º do RJUE, que remete para o nº 7 do art. 71º do RJUE

¹³⁹ Cfr. CORREIA, Fernando Alves - *Manual de Direito do Urbanismo*, Volume III, Coimbra, Almedina, 2010. ISBN: 978-972-40-4335-7, p. 268.

Não se prevê sancionar os particulares infratores por violação das normas urbanísticas, mas conduzir a situação de facto à legalidade.

Trata-se da interdição de uma operação urbanística, designadamente obras de urbanização, de edificação ou de demolição, bem como trabalhos de remodelação de terrenos, que estejam a ser executados (não estando abrangidas se já estiverem concluídas) em violação das normas urbanísticas, que se encontrem numa das seguintes situações:

- a) Sem a necessária licença ou admissão de comunicação prévia – casos em que não existiu licença, ou existiu mas foi revogada ou caducou;
- b) Em desconformidade com o respetivo projeto ou com as condições do licenciamento ou comunicação prévia, salvo o disposto no artigo 83º - está aqui em causa alterações no decorrer da obra. Pode estar aqui inserido a realização de operações urbanísticas que não estão de acordo com o ato administrativo que as autorizou, ressalvando as alterações durante a execução da obra abrangidas pelo regime excecional consagrado no artigo 83º do RJUE.
- c) Em violação das normas legais e regulamentares aplicáveis - casos em que a licença da operação urbanística não seja exigida ou tenha sido dispensada e também quando o ato administrativo tenha sido anulado ou declarado nulo, com fundamento em tal violação.

Estas situações devem ser verificadas em momento prévio à ordem do embargo e quando os pressupostos estejam efetivamente verificados e não apenas quando exista suspeita da sua verificação¹⁴⁰.

A competência para prática do ato de embargo é do Presidente da câmara municipal, quando estiver em causa a inexistência de licença ou comunicação prévia¹⁴¹, a desconformidade com o respetivo projeto ou com as condições do licenciamento ou comunicação prévia, ou a violação das normas legais e regulamentares aplicáveis.

¹⁴⁰ Cfr. SUPREMO TRIBUNAL ADMINISTRATIVO – Processo nº 0531/06, de 15 de novembro de 2006. Relator Cândido de Pinho.

¹⁴¹ Quando se refere à inexistência da licença ou comunicação prévia está incluída a caducidade, revogação, anulação ou a declaração de nulidade.

Uma vez efetuado o embargo, é, de imediato, lavrado o respetivo auto, do qual tem de constar, *obrigatória e expressamente*, os elementos designados no número 3 do artigo 102º-B do RJUE, nomeadamente o estado da obra, a indicação da ordem de suspensão e proibição de prosseguir a obra e o respetivo prazo. Quando a incidência do embargo for parcial, o auto faz expressamente essa menção e identifica, claramente, qual é a parte da obra que se encontra embargada. O embargo parcial deve ter em conta o princípio da proporcionalidade e deve ser privilegiado em relação à modalidade do embargo total, sempre que seja suficiente para acautelar a legalidade do embargo, com o objetivo da satisfação do interesse público. Todavia, só é possível embargar parcialmente se a parte da obra embargada tiver *autonomia funcional*, em relação à parte restante. Neste sentido determina o STA que *o embargo de parte de obra supõe que nas circunstâncias da determinação daquela medida é logo possível identificar, com clareza, os sectores autónomos ilegais, destacáveis do todo*¹⁴².

Não é o embargo que vai restaurar e proteger o interesse público lesado, esta é uma forma de interromper a continuidade da lesão. Por isso, determina o artigo 104º do RJUE, *que a ordem do embargo caduca logo que for proferida uma decisão que defina a situação jurídica da obra com carácter definitivo ou no termo do prazo que tiver sido fixado para o efeito*, ou, na falta de fixação do prazo, a ordem de embargo caduca se não for proferida decisão definitiva, no prazo de seis meses, prorrogável, por uma única vez, por igual período. Assim, como há uma prorrogabilidade para o ato, a caducidade do embargo não opera de forma automática, uma vez que é exigida declaração para o efeito, que terá de ser levada a registro.

Os efeitos do embargo previstos no artigo 103º do RJUE consistem na paralisação imediata da obra, de forma a impedir a continuidade da irregularidade e assim evitar que se torne mais gravosa ou mais difícil a reposição da legalidade. O embargo não se aplica a obras já concluídas, mesmo que ilegais. Para evitar que as obras prossigam, mesmo que já embargadas, é interdito o funcionamento da energia elétrica, gás e água, através de notificação por quem decretou o embargo às entidades responsáveis pelos fornecimentos. O embargo, ainda que parcial, suspende o prazo que estiver fixado para a execução das obras.

¹⁴² Cfr. SUPREMO TRIBUNAL ADMINISTRATIVO – Processo nº 0498/03, de 26 de outubro de 2004. Relator Alberto Augusto Oliveira.

O embargo é passível de reação contenciosa, se tiver como consequência efeitos desfavoráveis para o seu destinatário, através de impugnação de atos no âmbito da ação administrativa. Para além deste, pode sempre ser intentada uma providência cautelar para suspender este ato negativo¹⁴³.

Para garantir a segurança do comércio jurídico imobiliário, o embargo, seja ele total ou parcial, bem como a sua cessação ou caducidade é objeto de registo predial obrigatório, conforme o artigo 102º-B, número 8, por meio de averbamento.

Cumpra ao registo predial conferir publicidade da situação jurídica do prédio e *essencialmente assegurar a função de prevenção que, por intermédio do registo da ordem de embargo, se quer garantir, há-de revelar-se no campo da divulgação aos terceiros de boa-fé do conhecimento das possíveis irregularidades ou ilegalidades relativas a bens imóveis que se proponham adquirir, e cuja identificação física, económica e fiscal – em que a descrição predial se traduz*¹⁴⁴.

¹⁴³ Cfr. OLIVEIRA, Fernanda Paula; NEVES, Maria José Castanheira; LOPES, Dulce; MAÇÃS, Fernanda - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Comentado – 3ª Edição. Coimbra, Almedina. 2012. ISBN: 978-972-40-4557-3, p. 655.

¹⁴⁴ PARECER - C.P. 55/2007 DSJ-CT- Embargo de obra sobre prédio omissos – Sujeição ao não registo, face à natureza de mera publicidade-notícia do registo em causa e sua manutenção pela Lei n.º 60/2007, de 4 de Setembro, já em vigor. [Consult.30-12-2015]. Disponível em <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2007/p-c-p-55-2007-dsj-ct/downloadFile/file/1cp55-07.pdf?nocache=1316447622.31>

O sobredito parecer conclui que o registo da ordem de embargo que tenha por objeto prédio não descrito na conservatória, só poderá ser levado a efeito mediante a prévia promoção, por parte da entidade embargante – como interessada que é no registo de tal providência – do registo de aquisição do prédio dela objeto (naturalmente instruído com os documentos que lhe serviram de título) a favor do embargado.

CAPITULO IV – OPERAÇÕES DE TRANSFORMAÇÃO FUNDIÁRIA

ISENTAS DE LICENÇA

1. O Destaque

a. Natureza Jurídica

Como já se referiu, as operações de loteamento estão sujeitas a um procedimento de controlo prévio por parte da Administração, através de licenciamento, titulado por alvará ou comunicação prévia, titulada pelo recibo de admissão e da sua não rejeição. No entanto, o legislador, em certas situações, isentou algumas operações urbanísticas deste procedimento, não sendo, assim, necessário a emissão do respetivo alvará, designadamente no destaque, previsto no artigo 6º número 1 alínea d) do RJUE.

Este procedimento é, usualmente, considerado um *loteamento simples*, no entanto, um parecer do Concelho Técnico da DGRN¹⁴⁵ vem considerar em sentido oposto, pois trata o destaque como uma figura *sui generis*.

O destaque consiste na divisão de prédios para construção urbana, que apenas dá origem a duas parcelas, ou seja, é uma divisão bastante simples, que integra uma operação de loteamento em sentido estrito, que justifica a isenção de controlo prévio. Porém, o destaque está vinculado ao cumprimento dos requisitos constantes do número 4, do artigo 6º do RJUE, quando se trate de prédio que se situe em perímetro urbano e no número 5, quando o prédio se situe fora de perímetro urbano.

No que diz respeito às parcelas de **prédio situado em perímetro urbano**¹⁴⁶ – não há prévio licenciamento ou comunicação prévia, desde que as duas parcelas resultantes do destaque confrontem com arruamentos públicos.

É do nosso entendimento, bem como de alguns autores¹⁴⁷, que as câmaras municipais deveriam ter um maior controlo das situações em concreto, através de uma avaliação rigorosa da capacidade urbanística da parcela destacada, podendo ser apenas realizado

¹⁴⁵ **PARECER** n.º C.P. 89/2002 DSJ-CT, IRN, “Anexação de prédios – Emparcelamento urbanístico – Operação de loteamento. Reflexos no direito notarial e registal”.

¹⁴⁶ Cfr. n.º 4 do art. 6º do RJUE.

¹⁴⁷ Designadamente OLIVEIRA, Fernanda Paula; NEVES, Maria José Castanheira; LOPES, Dulce; MAÇÃS, Fernanda - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Comentado – 3ª Edição. Coimbra, Almedina. 2012. ISBN: 978-972-40-4557-3, pp. 123 a 125.

se ambas as parcelas ficassem com capacidade edificativa. Porém, a finalidade do destaque pode ser a alienação da parcela destacada e, nesta situação, não fazia sentido exigir ao promotor documentos justificativos de edificação, tais como, o projeto da obra a construir.

Para concretizar, é considerado *razoável que o pedido de emissão da certidão de destaque seja instruído com memória descritiva e justificativa do projeto*¹⁴⁸. De facto, se estamos perante parcelas de prédios situados em perímetro urbano, só faz sentido se a finalidade das parcelas for para edificar e não para fins agrícolas, caso contrário, desconfiguraria toda a organização arquitetónica das cidades, além de que estamos perante a utilização dos solos, bem como, na definição legal de *operações urbanísticas*¹⁴⁹ não permite a sua utilização para fins exclusivamente agrícolas.

Já quanto às parcelas de **prédio situado fora do perímetro urbano**¹⁵⁰ – a lei exige cumulativamente que:

- i. *Na parcela destacada só seja construído edifício que se destine exclusivamente a fins habitacionais e que não tenha mais de dois fogos;*
- ii. *Na parcela restante se respeite a área mínima fixada no projeto de intervenção em espaço rural em vigor ou, quando aquele não exista, a área de unidade de cultura fixada nos termos da lei geral para a região respetiva.*

Devemos, ainda, acrescentar as situações de **destaque que se encontrem dentro e fora do perímetro urbano**¹⁵¹, *estes devem observar o disposto no número 4 ou 5 do artigo 6º, consoante a localização da parcela a destacar, ou, se também ela se situar em perímetro urbano e fora deste, consoante a localização da área maior.* A questão dever-se-á solucionar mais eficazmente com a possibilidade de se prever nos *planos municipais normas de ajustamento ao cadastro* que permitam que todo o prédio receba

¹⁴⁸ OLIVEIRA, Fernanda Paula; NEVES, Maria José Castanheira; LOPES, Dulce; MAÇÃS, Fernanda - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Comentado – 3ª Edição. Coimbra, Almedina. 2012. ISBN: 978-972-40-4557-3, p. 123.

¹⁴⁹ Operações urbanísticas encontram-se definidas na alínea i) do art. 2º do RJUE.

¹⁵⁰ Cfr. nº 5 do art. 6º do RJUE.

¹⁵¹ As autoras OLIVEIRA, Fernanda Paula; NEVES, Maria José Castanheira; LOPES, Dulce; MAÇÃS, Fernanda - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Comentado – 3ª Edição. Coimbra, Almedina. 2012. ISBN: 978-972-40-4557-3, pp. 127 e 128, expõem três soluções para este tipo de situações, sendo a primeira a retificação do plano, de forma a permitir corrigir a situação em causa, a segunda solução é a previsão nos planos municipais de normas de ajustamento ao cadastro que permitam que todo o prédio receba o mesmo estatuto jurídico, só no caso desta opção se mostrar impossível é que as autoras defendem o recurso ao nº 10 do art. 6º, sendo esta opção a que se revela mais limitativa e formula exigências sem fundamento racional.

o mesmo estatuto jurídico no momento da gestão urbanística, juntamente com a aplicação das regras definidas no número 10 do artigo 6º do RJUE. Assim, reduz as exigências visto que estamos perante um procedimento mais simples do que o loteamento.

Existem duas situações que podemos analisar, sendo elas o **destaque realizado pela linha do perímetro urbano**¹⁵² e as situações em que a **parcela a destacar está inserida no solo urbano e no solo rural consecutivamente**. É o PDM da área em causa que define qual dos requisitos deve observar.



Figura 1

Na primeira operação, a linha do perímetro urbano divide e, conseqüentemente, autonomiza uma parcela no solo urbano e outra no solo rural. São aplicados os nºs 4 ou 5 do artº 6 e o nº10, consoante a localização da parcela a destacar. Isto é, a parcela dentro do perímetro urbano, quer seja a parcela a destacar ou a sobrante, tem de confrontar com arruamentos públicos. A parcela fora do perímetro urbano, se for a parcela destacada, tem que se destinar a fins habitacionais e não pode ter mais que dois fogos, se a parcela for a restante, deve respeitar a área mínima fixada no projeto de intervenção em espaço rural, ou a área de unidade mínima de cultura.

Na segunda operação, teremos que analisar algumas situações:

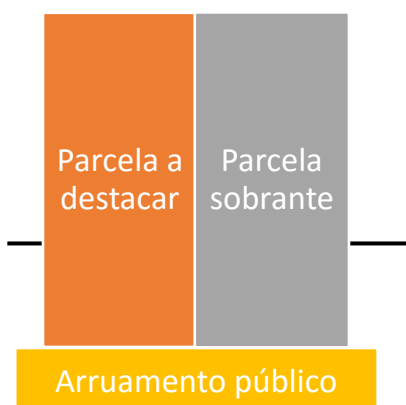


Figura 2

Aqui aplicam-se os nºs 4 ou 5 do referido artigo 6º do RJUE, consoante a localização de área maior. Se a área maior se situar dentro do perímetro urbano, tem de obedecer aos requisitos previstos no nº 4, se for fora do perímetro urbano então terá que obedecer aos do nº 5. Estamos perante a primeira parte do nº 10 do art. 6º, RJUE.

¹⁵² O destaque realizado pela linha do perímetro urbano traduz-se no prédio originário que se encontra em simultâneo dentro e fora do perímetro urbano, em que a linha de divisão vai autonomizar a parcela situada em solo rural e a parcela situada em solo urbano.



Figura 3

Nesta situação aplicar-se-ão os nºs 4 ou 5, consoante a localização de área maior da parcela a destacar, se a área maior desta parcela se situar dentro do perímetro urbano, tem de obedecer aos requisitos previstos no nº 4, se for fora do perímetro urbano então terá que obedecer aos do nº 5. Estamos perante a segunda parte do nº 10 do art. 6º do RJUE.

Esta divisão tanto pode ocorrer em relação a prédios sem qualquer tipo de edificação, como a prédios já edificados mas com área sobrando, desde que a parcela a destacar tenha capacidade edificativa. O destaque de parcelas deve ser destinado a construção urbana, caso contrário, não estamos perante uma operação urbanística. Cabe aos municípios verificar se os requisitos estão ou não assegurados, considerando-se que deve ser verificada a capacidade de ambas as parcelas, devendo tal facto ser mencionado na respetiva certidão, para que não haja violação da lei.

Apesar da operação de destaque estar isenta do procedimento de licenciamento ou comunicação prévia, a verdade é que o legislador não dispensou da *observância das normas legais e regulamentares aplicáveis, designadamente as constantes de planos municipais, intermunicipais ou especiais de ordenamento do território, servidões ou restrições de utilidade pública, as normas técnicas de construção, as de proteção do património cultural imóvel...*¹⁵³, ou seja, o plano pode dispor de regras que direta ou indiretamente influenciem ou condicionem o destaque, tais como prever uma área mínima para os lotes destinados a construção, que impõem a realização destas exigências, ou então pode prever uma área mínima para a construção em solo rural.

É impedido pela lei¹⁵⁴ efetuar, na área correspondente ao prédio originário, novo destaque, por um período de 10 anos, contados da data do destaque anterior. Este ónus tem que ser inscrito no registo predial sobre as parcelas resultantes do destaque, sob

¹⁵³ Cfr. o nº 8 do art. 6º do RJUE.

¹⁵⁴ Nos termos do nº 6 do art. 6º do RJUE.

pena de não poder ser licenciada ou comunicada qualquer obra nessas parcelas¹⁵⁵, para evitar o destaque sobre destaque.

Nas áreas situadas fora dos perímetros urbanos, a lei exige que, cumulativamente, na parcela destacada só seja construído edifício que se destine exclusivamente a fins habitacionais e que não tenha mais que dois fogos e que, na parcela restante, se respeite a área mínima fixada no projeto ou a área de unidade de cultura. Nos termos do nº 7 do art. 6º o condicionalismo da construção deve ser objeto de registro. Isto significa que, sempre que a utilização do prédio seja diferente da habitacional, deve o município, à luz da certidão da descrição predial que instrui o pedido de licenciamento, indeferir liminarmente a licença solicitada¹⁵⁶.

Destaque versus Loteamento	
Destaque	Loteamento
1. Isento de encargos urbanísticos ou taxas.	1. Existência de encargos urbanísticos ou taxas.
2. Ônus de não fracionamento do prédio.	2. Não existência de ônus de não fracionamento do prédio.
3. Permissão de destaque tanto em solo urbano como em solo rural.	3. Apenas é permitido dentro do perímetro urbano e em terrenos já urbanizados ou cuja urbanização se encontre programada.
4. Anulabilidade – quando haja ausência de certidão prévia ao licenciamento ou admissão de comunicação prévia das obras de edificação (art. 163º CPA).	4. Nulidade – consequência quando violem os planos quer municipal, quer especial de ordenamento de território, medidas preventivas ou licença ou comunicação prévia de

¹⁵⁵ Nos termos do nº 7 do art. 6º do RJUE.

¹⁵⁶ OLIVEIRA, Fernanda Paula; NEVES, Maria José Castanheira; LOPES, Dulce; MAÇÃS, Fernanda - Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Comentado – 3ª Edição. Coimbra, Almedina. 2012. ISBN: 978-972-40-4557-3, pp. 125 e 126.

	loteamento em vigor; bem como, não tenham sido precedidas de consulta e na falta de conformidade com pareceres, autorizações ou aprovações (art. 68º RJUE).
--	---

Tabela 1 - Destaque versus Loteamento

2. Implicações registais do destaque

Os destaques não carecem de procedimentos prévios de licenciamento ou comunicação prévia, é apenas necessário uma certidão comprovativa de que os requisitos do destaque estão verificados, sendo este documento bastante para efeitos de registo predial da parcela destacada¹⁵⁷. Nas parcelas resultantes do destaque devem ser inscritos o ónus do não fracionamento bem como o condicionamento da construção, quando se tratar de destaques fora do perímetro urbano, sob pena de não ser licenciada qualquer obra de construção em tais parcelas.

Isto acontece pelo facto de haver no destaque simplificação e isenção de custos. Ora, não fosse a existência destes ónus, seria uma forma de escapar ao licenciamento (que é mais moroso e dispendioso), através de sucessivos destaques sobre as mesmas parcelas, resultando verdadeiras operações de loteamento.

A certidão é emitida pela entidade administrativa (câmara municipal), à qual cabe *casuisticamente comprovar a verificação de tais requisitos*, mencionando expressamente e de forma clara quais os ónus a registar. Caso a certidão seja omissa, o registo não poderá ser definitivamente elaborado, enquanto a certidão não for completada. Se a certidão for negativa, então o registo terá de ser obrigatoriamente recusado, bem como a titulação do negócio jurídico.

O destaque, por não estar sujeito a licença ou comunicação prévia, não está previsto no artigo 2º, do CRPredial, logo não é um facto sujeito a registo predial

¹⁵⁷ Cfr. o nº 7 do art. 6º do RJUE.

obrigatório. Este é efetuado por meio de averbamento de desanexação da parcela a que diz respeito e a inscrição do respetivo ónus¹⁵⁸.

A certidão comprovativa da verificação dos requisitos pela câmara municipal é documento bastante para efeitos de registo predial, conforme determina o número 9 do artigo 6º do RJUE. Mas, pelo facto de expressamente só fazer referência ao registo predial, coloca-se aqui a questão de saber se pode ou não o interessado alienar a parcela e efetuar o respetivo título de transmissão do direito de propriedade da parcela antes do registo do destaque. É possível a apresentação perante o ato notarial, desde que munidos da certidão camarária. Em jeito de conclusão, é viável titular a transmissão, exibindo a certidão junto da entidade tituladora ou proceder, previamente, ao destaque da parcela no registo predial, com base na dita certidão.

No que concerne à edificabilidade da parcela destacada, quer o conservador quer a entidade tituladora, a nosso ver, não têm que verificar se estão reunidos os requisitos da edificabilidade do prédio, porquanto se faltar o *ius aedificandi*, para o conservador a edificação existe e como tal deve constar na descrição do prédio e, para o titular, a falta desses requisitos não é motivo impeditivo da titulação, pois não enferma de vícios, nomeadamente anulabilidade ou ineficácia do negócio¹⁵⁹.

3. Outras operações isentos de licença

As operações urbanísticas promovidas pela Administração Pública¹⁶⁰, estão igualmente isentas de licença ou de controlo prévio. Isto é, a divisão fundiária resulta de um ato material da Administração, não sendo a mesma resultante de uma conduta voluntária do interessado. Podemos referir a título de exemplo, um prédio dividido em dois lotes por força da construção de uma estrada ou de um canal.

Se partirmos do princípio que o prédio já se encontra efetivamente dividido por um arruamento, sem que a dita divisão tenha sido promovida pelo proprietário, é de todo lógico que o município emita uma certidão que reconheça essa realidade. Neste

¹⁵⁸ Nos termos do nº 1 do art. 85º do CRPredial.

¹⁵⁹ Para GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – Direito dos Registos: O Prédio – o Loteamento, a Propriedade Horizontal e Problemas Conexos. *Revista de Direito Comparado Português e Brasileiro*: Universidade do Minho. ISSN 0870 – 8185. Tomo L, nº 289, (Jan/Abr 2001), p. 190. “O “*ius aedificandi*” não faz parte integrante do direito de propriedade, nem o proprietário pode reivindicar do poder público – tanto da administração local como da autárquica – a faculdade, o direito próprio de, no seu prédio, efectuar quaisquer construções ou de ser indemnizado pelo facto de os planos urbanísticos aí as não admitirem”.

¹⁶⁰ Estão previstas no art. 7º do RJUE.

sentido, um Parecer da câmara municipal do Porto¹⁶¹, conclui que *deverá emitir uma certidão que comprove que o prédio aqui em apreço foi objeto de uma divisão fundiária, que não consubstancia um loteamento pelo facto de tal divisão resultar de construção de uma estrada por parte da Administração.*

A certidão é título bastante para efeitos de registo predial.

Neste parecer, o proprietário pretende edificar no prédio ora dividido. É colocada a questão de saber se há lugar a cedências. Assim, como a operação de edificação tem impacte semelhante a uma operação de loteamento, a regra é que as cedências ao domínio público são obrigatórias, conforme nº 1 do artigo 44º do RJUE. A integração no domínio público é feita por mero efeito da emissão do alvará de construção, sem necessidade de qualquer ato notarial, conforme estabelece o nº 3 do mesmo artigo.

¹⁶¹ PARECER Proc. Nº 57558/04/CMP – do Departamento Municipal Jurídico e de Contencioso – Divisão Municipal de Estudos e Assessoria Jurídica da Câmara Municipal de Porto. Emitido em 24/11/2006. Pela autora Ana Leite.

CONCLUSÕES

Do presente trabalho podem retirar-se as seguintes conclusões:

I. Tendo em consideração que as operações de loteamento são das mais relevantes operações de transformação do solo, devido à crescente exigência dos cidadãos, concluímos que estas operações urbanísticas são determinantes para proporcionar uma melhoria da qualidade de vida dos mesmos. Estas transformações das operações urbanísticas criam a necessidade da constante evolução legislativa, para satisfazer essas necessidades.

II. Consideramos que é o registo o meio mais eficaz para salvaguardar os direitos reais dos cidadãos, através da publicidade que confere à situação jurídica dos imóveis, sendo absolutamente necessário uma estreita articulação entre o sistema registal e o direito do urbanismo.

III. A divisão em lotes pode resultar da divisão de um ou vários prédios que podem pertencer a um ou a vários proprietários. Se a divisão resultar de prédios pertencentes a donos diferentes, é necessário que a cada prédio corresponda um ou mais lotes sem necessidade de incorporar partes de prédio pertencente a donos diferentes. Se isso acontecer é necessário que, previamente, à divisão, se constitua a indispensável propriedade.

IV. Verificamos que o alvará é o documento que titula a licença, sendo condição de eficácia da mesma. Diferentemente da comunicação prévia que é titulada pelo comprovativo eletrónico da sua apresentação e acompanhado do documento comprovativo de pagamento das taxas.

V. Apuramos que os requisitos para a constituição da propriedade horizontal e do loteamento estão harmonizados. E para contrariar a tendência de recurso à propriedade horizontal, o legislador estabeleceu que estando em causa este regime, são aplicáveis as regras das áreas para espaços verdes e de utilização coletiva, infraestruturas e equipamento, não só para os projetos de loteamentos, mas também nas obras de edificação em áreas não abrangidas por operação de loteamentos, quando estas respeitem a *edifícios contíguos funcionalmente ligados entre si que determinem, em termos urbanísticos, impactes semelhantes a uma operação de loteamento...*. No registo predial há lugar a abertura de uma descrição genérica que constitui o suporte das descrições das frações autónomas através das descrições subordinadas.

VI. A emissão da licença de loteamento é um ato de caráter real. E é por ter efeitos reais que o licenciamento é condição de eficácia entre as partes e sujeita ao respetivo registo, que é fundamental e indispensável para conferir, não só publicidade mas também divulgar a história fática e jurídica dos prédios objeto mediato do registo. O registo é efetuado com base no alvará e deve conter as especificações exigidas na lei. O mesmo já não acontece com a comunicação prévia, o comprovativo e o respetivo recibo não é título suficiente para o registo predial, sendo necessário, para a realização do mesmo, que os serviços de registo acedam às plataformas informáticas do município para aí obterem informação sobre a rejeição ou não da comunicação prévia, bem como consultar os elementos necessários para efetivar o registo.

VII. A permissão para o loteamento é publicitada através da sua inscrição no registo predial, que dá lugar à abertura de descrições para cada um dos lotes que já se encontrem juridicamente individualizados, cujo objetivo é a identificação do prédio. Não são suscetíveis de ser canceladas, ou seja, não podem ser apagadas definitivamente, pois o prédio não desaparece sem mais. Com efeito, estas só podem ser inutilizadas, ou seja, nunca serão eliminadas definitivamente do sistema registal.

VIII. No âmbito das operações urbanísticas estão previstas as cedências, que têm como objetivo garantir as necessidades básicas da população e contribuir para a sustentabilidade dos espaços urbanos e, assim, proporcionar maior qualidade de vida aos cidadãos. Com efeito, as cedências de espaços aos municípios não podem nem devem ser encaradas como formas indiretas de financiamento do orçamento dos municípios, nem mesmo para o enriquecimento do património municipal.

IX. Verificamos que a inexistência de alvará resulta em nulidade substancial, pelo que tratando-se da ausência de identificação do alvará, resulta em nulidade formal, Exceto a venda por negociação particular, que dispensa a apresentação de licença de utilização ou construção, transferindo o ónus para o adquirente, as escrituras públicas ou documentos particulares autenticados de primeira transmissão dos imóveis construídos nos lotes ou frações autónomas desses imóveis, só podem ser realizadas mediante exibição da certidão emitida pela câmara municipal, comprovativa da conclusão de tais obras, devidamente executadas, em conformidade com os projetos aprovados.

X. Definimos a caução como um meio que visa garantir a boa execução das obras de urbanização. Pode ser prestada mediante garantia bancária; hipoteca ou seguro-caução. A hipoteca sobre lotes a constituir pode servir de garantia, desde que o imóvel seja propriedade do requerente.

XI. A caducidade está tipificada na lei e não opera de forma automática, pois tem de ser declarada no âmbito de um procedimento que inclua a audiência prévia do interessado. Para enquadrar juridicamente a caducidade, desenvolvemos e distinguimos a caducidade-sanção ou por incumprimento, que produz a extinção dos efeitos dos atos, e a caducidade preclusiva, que extingue o direito em causa.

XII. No que concerne à nulidade, distinguimos dois tipos, “vícios de natureza urbanística” e “vícios de natureza geral”. Verificamos que a violação de normas urbanísticas relativamente a uma parte do ato administrativo afeta os pressupostos da lógica urbanística que poderão estar subjacentes ao licenciamento na sua totalidade. Deste modo, deve-se averiguar a subsistência da restante operação urbanística, para determinar se há, ou não, nulidade de todos os atos ou só de algum em concreto.

XIII. O embargo tem como finalidade a reintegração da ordem jurídico-urbanística violada, bem como a eliminação dos efeitos prejudiciais. Não é o embargo que vai restaurar e proteger o interesse público lesado, antes é uma forma de interromper a continuidade da lesão. A caducidade do embargo não opera de forma automática, uma vez que é exigida declaração para o efeito, que terá de ser levada a registro.

XIV. O destaque de parcela deve ser destinado à construção urbana. Se assim não for, não estamos perante uma operação urbanística, cabendo aos municípios assegurar que se verificam os requisitos para tal, na medida em que deve ser garantida a capacidade edificativa de ambas as parcelas. Com efeito, o pedido da certidão de destaque deve ser instruído com memória descritiva e justificativa do projeto. A certidão é título bastante para efeitos de registro predial. Nas parcelas resultantes do destaque devem ser inscritos o ónus do não fracionamento bem como o condicionamento da construção, quando se tratar de destaques fora do perímetro urbano, sob pena de não ser licenciada qualquer obra de construção em tais parcelas.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALVES, João – *Loteamentos Clandestinos (Lda)*. Compilações Doutriniais - Verbo Jurídico. Junho 2009. [Consult. 08-11-2015]. Disponível em: http://www.verbojuridico.net/doutrina/2009/joaoalves_loteamentosclandestinos.pdf

CORREIA, Fernando Alves - “*O Plano Urbanístico e o Princípio da Igualdade*”. 2ª Reimpressão, Almedina, 2001. ISBN: 9789724004693.

CORREIA, Fernando Alves - *Manual de Direito do Urbanismo*, Volume III, Coimbra, Almedina, 2010. ISBN: 978-972-40-4335-7.

FUERTES, Mercedes - *Urbanismo y Publicidad Registral*. 2ª ed. Revista e Ampliada, Marcial, Pons, Madrid/Barcelona, 2001, 295 páginas. In *RevCedoua* - (obra resumida por Fernanda Paula Oliveira) ISSN 0874-1093. Vol. 6, nº 12.

JARDIM, Mónica – Propriedade Horizontal, conjuntos imobiliários e registos. *II Seminário Luso-Brasileiro de Direito Registral*. (10/05/07). [Consult. 20/12/2015]. Disponível em: <http://cenor.fd.uc.pt/site/>

GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – Direito dos Registos: O Prédio – o Loteamento, a Propriedade Horizontal e Problemas Conexos. *Revista de Direito Comparado Português e Brasileiro*: Universidade do Minho. ISSN 0870 – 8185. Tomo L, nº 289, (Jan/Abr 2001).

GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – Urbanismo e Registo: O caso específico dos loteamentos urbanos. In OLIVEIRA, Fernanda Paula - *Direito do Urbanismo e do Ordenamento do Território – Estudos*. Volume II. Coimbra: Almedina, 2012.

GUERREIRO, José Augusto Guimarães Mouteira – *Publicidade e Princípios do Registo*, Coimbra, Edições Almedina, S.A., 2010. [Consult. 08-04-2016], Disponível em:

<http://repositorio.uportu.pt/jspui/bitstream/11328/1214/1/Temas%20de%20Registos%20e%20de%20Notariado%20pdf.pdf>

OLIVEIRA, Fernanda Paula; NEVES, Maria José Castanheira; LOPES, Dulce; MAÇÃS, Fernanda - *Regime Jurídico da Urbanização e Edificação, Comentado* – 3ª Edição. Coimbra, Almedina. 2012. ISBN: 978-972-40-4557-3.

OLIVEIRA, Fernanda Paula; PASSINHAS, Sandra – *Loteamentos e Propriedade Horizontal: Guerra e Paz!* - *RevCEDOUA*. ISBN: 0874-1093. Vol. 5, nº 9 (Jan. 2002).

OLIVEIRA, Fernanda Paula; LOPES, Dulce – *Implicações Notariais e Registrais das Normas Urbanísticas*. Coimbra. Almedina. 2005. ISBN: 978-972-40-2345-8.

REIS, João Pereira; LOUREIRO, Margarida – *Regime Jurídico da Urbanização e da Edificação (Decreto-Lei no 555/99, de 16 de Dezembro): anotado* – 2ª edição. Coimbra, Almedina. 2002. ISBN: 972-40-1590-4.

LEGISLAÇÃO

Código Civil e diplomas complementares, 15ª edição. Quid Juris. ISBN 978-972-724-630-4.

Constituição da República Portuguesa. Coimbra: Almedina, 2009. ISBN:978-972-40-3291-7.

Código de Registo e Notariado - edição académica. Porto Editora. 2013. ISBN 978-972-0-06667-1.

Código de Processo Civil - Universitário. Coimbra. Almedina. 12ª Edição. 2013. ISBN 978-972-40-5286-1.

DL nº 555/99, de 16 de dezembro e alterado pelo DL nº 177/2001, de 4 de junho, pela Lei nº 15/2002, de 22 de fevereiro, pela Lei nº 4-A/2003, de 19 de fevereiro, pelo DL nº 65/2003, de 3 de abril, pelo DL nº 157/2006, de 8 de agosto, pela Lei nº 60/2007, de 4 de setembro, pelo DL nº 18/2008, de 29 de janeiro, pelo DL nº 116/2008, de 4 de junho, pelo DL nº 26/2010, de 30 de março, pela Lei nº 28/2010, de 2 de setembro, pelo DL nº 275/2013, de 21 de agosto e pela mais recente alteração através do DL nº 136/2014, de 9 de setembro. Estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação.

DL 4/2015, de 7 de janeiro - Código do Procedimento Administrativo.

Decreto regulamentar 9/2009, de 9 de Maio.

JURISPRUDÊNCIA / WEBGRAFIA

TRIBUNAL CENTRAL ADMINISTRATIVO – Processo nº 00069/06, de 28 de junho de 2013. Relator Antero Pires salvador.

SUPREMO TRIBUNAL ADMINISTRATIVO – Processo nº 0531/06, de 15 de novembro de 2006. Relator Cândido de Pinho.

SUPREMO TRIBUNAL ADMINISTRATIVO – Processo nº 0498/03, de 26 de outubro de 2004. Relator Alberto Augusto Oliveira.

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE COIMBRA – Proc. Nº 207/09.5TBTMR.C1, de 08-11-2011. Relator Henrique Antunes. [Consult. 15/01/2016]. Disponível em: <http://www.dgsi.pt/jtrc.nsf/c3fb530030ea1c61802568d9005cd5bb/4f8dd7763f8c46008025795000408ce8?OpenDocument&Highlight=0,207%2F09>

PARECER Proc. Nº 57558/04/CMP – do Departamento Municipal Jurídico e de Contencioso – Divisão Municipal de Estudos e Assessoria Jurídica, câmara municipal de Porto. Emitido em 24/11/2006. Pelo autor Ana Leite.

PARECER n.º C.P. 89/2002 DSJ-CT, IRN, “Anexação de prédios – Emparcelamento urbanístico – Operação de loteamento. Reflexos no direito notarial e registal”. In *Boletim dos Registos e Notariado*. 9/2002. [Consult. 15/06/2015]. Disponível em: http://www.irn.mj.pt/sections/irn/legislacao/publicacao-de-brn/docs-brn/2002/brn-9-de-2002/downloadFile/attachedFile_1_f0/brn_pareceres_outub02.pdf?nocache=1207763460.89

Processo R.P. 165/2001 DJS.CT., in Boletim Registos e Notariado, nº 4/2001

PARECER n.º C.P. 1/2011 SJC-CT - Propriedade horizontal de conjuntos de edifícios. Titulação e registo. [Consult. 15/06/2015]. Disponível em: <http://www.irn.mj.pt/IRN/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2011/p-c-p-1-2011-sjc-ct/downloadFile/file/RCo1-2011.pdf?nocache=1332338395.49>

PARECER – C.P. 51/2005 DSJ-CT - Registo de propriedade horizontal antes de concluída a construção do prédio... [Consult. 22/12/2015]. Disponível em: <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2005/p-c-p-51-2005-dsj-ct/downloadFile/file/pcp051-2005.pdf?nocache=1316014387.8>

PARECER – Processo nº RP 267/2004 DSJ-CT, IRN, (01/03/2006). [Consult. 11/04/2016]. Disponível em: <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2004/p-r-p-267-2004-dsj-ct/downloadFile/file/prp267-2004.pdf?nocache=1315930430.62>

PARECER n.º C.P. 55/2010 SJC-CT, IRN, “*Operação de loteamento. Nulidade do licenciamento. Tratamento tabular*”. [Consult. 20/06/2015]. Disponível em: <http://www.irn.mj.pt/sections/irn/doutrina/pareceres/predial/2007/p-c-p-55-2007-dsj-ct/downloadFile/file/1cp55-07.pdf?nocache=1316447622.31>

MONTEIRO, João Vicente – Curso Temático – *Direito do Urbanismo: Questões Notariais e Registrais*, 2008. [Consult. 20/08/2015]. Disponível em: <http://cenor.fd.uc.pt/site/>

<http://siddamb.apambiente.pt/publico/documentoPublico.asp?documento=1239&versao=1>.

<http://siddamb.apambiente.pt/publico/documentoPublico.asp?documento=926&versao=6>

<http://www.dgsi.pt>

<http://cenor.fd.uc.pt/site/>

<https://dre.tretas.org/dre/16763/>